

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

Fallimento [REDACTED]

e
[REDACTED]

Numero di Ruolo 21/2018 (nuovo rito) + 13/2021

Giudice Delegato dott.ssa Giuliana Gaudiano

Curatore avv. Valerie Stella De Caro

RELAZIONE DI STIMA

Rende, 16.01.2025

l'esperto estimatore
dott. ing. Francesco Mordente

Studio Tecnico
Via Papa Giovanni XXIII 69/a
87036 Rende (CS)
Tel. 0984.1453038 – Cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com
Pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

1.0 Premessa.

Io sottoscritto dott. ing. Francesco Mordente, con studio in Rende alla via Papa Giovanni XXIII 69/a, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n° 2683 sez. A, sono stato nominato in data 12 gennaio 2024, dall'avv. Valerie Stella De Caro, nella sua qualità di curatore del Fallimento

esperto estimatore al fine di determinare il valore di mercato, all'attualità, dei beni mobili e immobili acquisiti all'attivo fallimentare.

Gli immobili oggetto di stima sono i seguenti:

Comune di Corigliano-Rossano – contrada SANTA LUCIA:

- Catasto Fabbricati – Foglio 76, particella 198;
- Catasto Fabbricati – Foglio 76, particella 442, sub. 1 – corte;
- Catasto Fabbricati – Foglio 76, particella 442, sub. 2;
- Catasto Fabbricati – Foglio 76, particella 442, sub. 3;
- Catasto Fabbricati – Foglio 76, particella 41, sub. 1;
- Catasto Fabbricati – Foglio 76, particella 42, sub.1;
- Catasto Fabbricati – Foglio 76, particella 42, sub. 2;
- Catasto Fabbricati – Foglio 76, particella 152, sub. 5;
- Catasto Fabbricati – Foglio 76, particella 152, sub. 6;
- Catasto Fabbricati – Foglio 76, particella 152, sub. 7;
- Catasto Fabbricati – Foglio 76, particella 152, sub. 9;
- Catasto Fabbricati – Foglio 76, particella 152, sub. 10;
- Catasto Fabbricati – Foglio 76, particella 152, sub. 11;
- Catasto Fabbricati – Foglio 76, particella 152, sub. 12;
- Catasto Fabbricati – Foglio 76, particella 152, sub. 13;
- Catasto Fabbricati – Foglio 76, particella 152, sub. 14;
- Catasto Fabbricati – Foglio 76, particella 152, sub. 15;
- Catasto Terreni – Foglio 76, particella 39;

- Catasto Terreni – Foglio 76, particella 195;
- Catasto Terreni – Foglio 76, particella 441;

Comune di Corigliano-Rossano – contrada SALICE:

- Catasto Fabbricati - Foglio 38, particella 429, subalterno 1;
- Catasto Terreni – Foglio 38, particella 1032;
- Catasto Terreni – Foglio 38, particella 1034;

Comune di Corigliano-Rossano – contrada FRASSA:

- Catasto Terreni – Foglio 50, particella 14;
- Catasto Terreni – Foglio 67, particella 40;
- Catasto Terreni – Foglio 66, particella 41;
- Catasto Terreni – Foglio 66, particella 112 - Terreno con entrostante fabbricato;
- Catasto Fabbricati – Foglio 66, particella 111, subalterno 1 – corte;
- Catasto Fabbricati – Foglio 66, particella 111, subalterno 2;
- Catasto Fabbricati – Foglio 66, particella 111, subalterno 3 - rustico;
- Catasto Fabbricati – Foglio 66, particella 113, subalterno 1 – deposito attrezzi agricoli.

Comune di Corigliano-Rossano – contrada TORRICELLA:

- Catasto Terreni – Foglio 67, particella 13;
- Catasto Terreni – Foglio 67, particella 16;
- Catasto Terreni – Foglio 67, particella 17;

Comune di Spezzano Albanese – contrada PARCO DEL PRINCIPE:

- Catasto Terreni – Foglio 1, particella 305;
- Catasto Fabbricati - Foglio 1, particella 306, subalterno 1;

2.0 Svolgimento delle operazioni peritali.

Al fine di eseguire i rilievi metrici e fotografici degli immobili acquisiti all'attivo fallimentare mi sono recato (Allegato 1):

- in data 25 gennaio 2024, accompagnato dal curatore, avv. Valerie Stella De Caro presso gli immobili siti in Corigliano Calabro alla via Santa Lucia, 55;
- in data 16 febbraio 2024, accompagnato dal curatore, avv. Valerie Stella De Caro presso gli immobili siti in Corigliano Calabro alla via Santa Lucia, 55, nella stessa occasione ho rilevato il capannone in contrada Santa Lucia del Comune di Corigliano Calabro identificato al Catasto al Fg. 76, P.III 198;
- in data 28 marzo 2024 nel Comune di Corigliano Calabro alla via Santa Lucia e, successivamente, in contrada Frassa, Torricella e Salice;
- in data 20 giugno 2024, accompagnato dal curatore, avv. Valerie Stella De Caro, presso i terreni siti in Comune di Spezzano Albanese, c.da Parco del Principe e quindi presso gli immobili siti in comune di Corigliano Rossano, c.da Santa Lucia.

In date diverse ho acquisito, tramite il sito dell'Agenzia del Territorio, le visure catastali degli immobili (Allegato 2) ed estratti gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali degli stessi (Allegato 3).

3.0 Criteri di stima.

La stima del valore commerciale degli immobili acquisiti all'attivo fallimentare verrà condotta con il metodo sintetico-comparativo utilizzando come parametro di riferimento il costo unitario al metro quadro di superficie commerciale di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche compravenduti sul libero mercato immobiliare. La superficie commerciale dell'immobile verrà calcolata sulla base delle planimetrie di rilievo redatta sulla base delle misure rilevate nel corso dei sopralluoghi.

Come criteri di calcolo della superficie commerciale verranno applicati quelli desunti dalla norma UNI 10750 e dal disposto del D.P.R. 138/98 considerando nel computo della superficie commerciale l'intera superficie coperta compresi i tramezzi e le pareti esterne, queste computate al 50% se in comune con proprietà confinanti, per le superfici esterne, verranno introdotti i seguenti coefficienti di omogeneizzazione: 0,35 per i terrazzi e portici fino a 25 mq per la restante superficie si applica il coefficiente 0,1 , per le corti 0,10 applicabile fino a 25 mq 0,02 per l'eccedenza. Per la corte dei capannoni industriali, salvo casi particolari, verrà applicato il coefficiente 0,10.

Il valore unitario (€/mq) degli immobili oggetto di stima sarà determinato sulla base di un'indagine di mercato appositamente condotta attraverso la consultazione delle principali banche dati immobiliari (OMI e Borsino Immobiliare), la consultazione dei valori immobiliari dichiarati in atti di compravendita relativi a immobili simili resi disponibili presso l'Agenzia del Territorio e l'esame delle proposte di vendita di immobili simili veicolate dalle primarie agenzie immobiliari operanti in zona.

La stima dei terreni agricoli verrà condotta con il metodo sintetico comparativo sulla base del valore unitario (costo al mq) di terreni simili nella stesa zona. Come superficie di riferimento verrà utilizzata la superficie catastale del terreno. Il valore unitario (€/mq) sarà determinato attraverso la consultazione delle banche dati di settore - il listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli in provincia di Cosenza – EXEO edizioni - e attraverso un'indagine di mercato appositamente condotta.

4.0 Stima degli immobili.

4.1 Capannone industriale in Via Santa Lucia comune di Corigliano Rossano – Catasto fabbricati Fg. 76 p.lla 198.



Figura 1: Ubicazione capannone - sovrapposizione cartografia catastale e foto aerea Google Satellite.

Descrizione.

Oggetto di stima è un capannone industriale sito in Comune di Corigliano Rossano alla via Santa Lucia. L'interno del capannone si compone di una superficie libera con all'interno una porzione soppalcata su due livelli destinata ad uffici oltre a una cella isotermica. La struttura è in cemento armato vibrato con copertura a due falde con altezza alla gronda pari a 5,75 m e altezza al colmo pari a 6,90 m.

I pavimenti sono in cemento industriale, gli ingressi, carrabili sono dotati di saracinesche metalliche motorizzate. È presente impianto elettrico in comune con l'immobile identificato alla p.lla 152 sub 4. Non sono presenti servizi igienici né impianti idrici. Il capannone è dotato di una corte ad uso esclusivo direttamente accessibile dalla via Santa Lucia. Lo stato di conservazione è complessivamente buono.

La superficie commerciale complessiva del capannone è pari a 729,48 mq di cui 88,93 mq occupati dalla cella isotermica e 31,35 mq dal blocco uffici.

La corte esclusiva ha una superficie pari a 1.550 mq.

Confini.

L'immobile confina sui lati Nord ed Est con la P.lla 152 e la relativa corte, sui restanti lati con la propria corte.

Regolarità urbanistica.

L'immobile è stato costruito in forza di Concessione edilizia n. 39 del 08.05.1997 (Allegato 4) ed è dotato di certificato di agibilità n. 76/99 (Allegato 5).

In particolare la concessione edilizia n. 39 del 1997 è stata rilasciata per "chiusura di una tettoia con pannelli in c.a.v.".

Identificativi catastali:

Comune di Corigliano-Rossano Fg. 76 p.lla 198 categoria D/8 – zona censuaria 2 – Rendita 2.675,25€.

Conformità catastale.

Non vi è conformità catastale in quanto la planimetria presente al catasto rappresenta ancora una tettoia aperta, ossia quello che era l'assetto del capannone prima degli interventi eseguiti in forza della concessione edilizia n. 39 del 1997.

Intestatari:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

Innanzitutto è possibile rilevare un'incongruenza nell'attribuzione della categoria catastale in quanto la categoria D/8 identifica *grandi negozi e centri commerciali*. Sarebbe stato più corretto che l'immobile venisse identificato con la categoria catastale D/7 relativa a immobili *costruiti specificatamente per quel tipo di attività a cui sono destinati*.

Da quanto rilevato durante i sopralluoghi emerge un evidente errore di allineamento in mappa degli immobili identificati con le particelle 198 e 152 (cfr. fig. 1), quest'ultima non facente parte dell'attivo fallimentare. In particolare la 152 risulta ruotata e collocata a una certa distanza dalla p.lla 198, nella realtà invece le due particelle sono confinanti l'una con l'altra tanto che, come vedremo, l'accesso alla 152 avviene attraverso una porzione della 198.

La planimetria della particella Fg. 76 n. 198 risulta rappresentare ancora una tettoia aperta mentre oggi l'immobile è un capannone industriale chiuso su tutti i lati, la planimetria non è quindi conforme allo stato attuale.

Servitù esistenti.

Seppur non formalmente riconosciuta esiste sull'immobile una servitù di fatto relativa all'accesso all'immobile individuato catastalmente al foglio 76 p.lla 152 sub 4 di altro proprietario. L'accesso è a servizio di n. 2 celle frigo e del capannone (cfr. foto 1). Ancora è da considerarsi il fatto che il quadro elettrico dell'impianto comune ai capannoni p.lla 152 sub 4 e 198 è collocato all'interno del capannone 198 acquisito al fallimento nella posizione indicata dalla freccia in foto 1.



Foto 1: Accesso all'immobile confinante di altra proprietà. La freccia indica la posizione del quadro elettrico comune alle p.lle 152 sub 3 e 198.

Stanti così le cose, considerato che tale situazione potrebbe condizionare negativamente la vendita si ritiene opportuno suggerire un accordo transattivo con il proprietario del capannone confinante realizzando un frazionamento della particella 198 con la separazione dell'ingresso, da attribuirsi al confinante, attraverso la realizzazione di pareti in muratura. La soluzione proposta è graficamente rappresentata in figura 2.

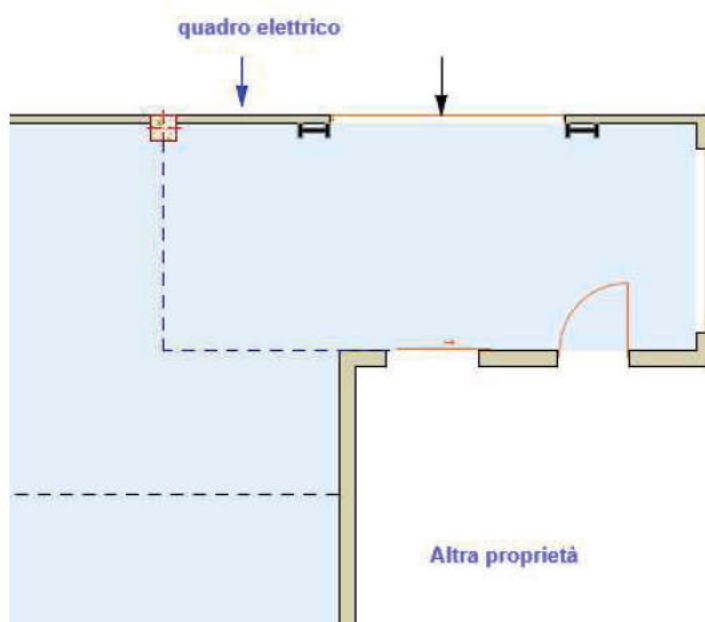


Figura 2: Proposta di frazionamento - la linea tratteggiata in blu indica la possibile futura separazione degli immobili.

I costi relativi alle spese per le opere edili di separazione, i costi del frazionamento e il valore della superficie ceduta al confinante saranno determinati nell'apposito paragrafo.

Stima.

Per la determinazione del più probabile valore unitario del fabbricato oggetto di stima sono state consultate innanzitutto la banca dati immobiliari dell'Agenzia del Territorio e il Borsino immobiliare (<https://borsinoimmobiliare.it>) da cui sono stati ricavati i seguenti valori:

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio:

Zona B3 - Anno 2023 – Semestre 2

Capannoni Industriali – stato conservativo normale – min. 345 max 485

Borsino Immobiliare:

- Capannoni tipici: min. 234 €/mq max 458 €/mq;
- Capannoni produttivi: min. 212 €/mq max 415 €/mq;

Sono state ricercate anche la proposte di vendita reperibili presso le primaria agenzie immobiliari operanti in zona ma non sono state reperite proposte di vendita per immobili simili.

È stata effettuata anche una ricerca dei valori immobiliari dichiarati in atti di compravendita relativi a immobili simili a quello oggetto di stima e collocati nella stessa zona ma non sono stati reperiti atti di interesse.

Calcolo della superficie commerciale:

Superficie coperta: 729,48 mq;

Superficie corte: 1.550,00 mq

$$\text{Superficie coperta: } 729,48 \text{ mq} + 1.550,00 \text{ mq} \times 0,10 = 884,48 \text{ mq}$$

Dall'analisi di mercato effettuata, considerato che l'immobile è collocato in posizione facilmente accessibile dalla viabilità principale ma risulta di fatto privo di impianti idrici e con impianti elettrici da ricostruire a seguito della separazione proposta per l'eliminazione della servitù si ritiene che il più probabile valore unitario dell'immobile oggetto di stima sia pari a 300,00 €/mq.

Si ottiene quindi il valore dell'immobile che risulta essere pari a:

$$V = 884,48 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq} = 265.344,00 \text{ €}$$

Da tale valore sono da detrarsi i costi per l'adeguamento della planimetria catastale allo stato di fatto stimati in € 1.500,00 comprensivi di spese tecniche e oneri. Si ottiene quindi il seguente valore $V = 263.844,00 \text{ €}$ che in c.t. diventa $V = 264.000,00 \text{ €}$.

Tale valore è relativo allo stato attuale, qualora dovesse ritenersi opportuno provvedere alla divisione suggerita per l'eliminazione della servitù di accesso alla p.lla 152 sub 3 la superficie si ridurrebbe di 47,71 mq per cui il valore dell'immobile avrebbe una riduzione di:

$$V_1 = 47,71 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq} = 14.313,00 \text{ €} \text{ da cui si ottiene il valore residuo pari a } V = 264.000,00 \text{ €} - 14.313,00 \text{ €} = 249.687,00 \text{ €} \text{ che in c.t. diventano } 249.700,00 \text{ €}$$

Stima dei costi per il frazionamento per l'eliminazione della servitù di passaggio.

Il costo per la realizzazione della parete di separazione viene stimato sulla base delle misure di rilievo e dei prezzi unitari riportati nel vigente prezzo della Regione Calabria (anno 2023). Si ha:

Tariffa	Descr. Sintetica	Descr. Estesa	Unità Misura	Prezzo 1
CAL23_01.B07.042.002	Muratura in blocchi di laterizio alleggerito in pasta portante (zona 4) eseguita con malta di cemento spessore cm 30	Muratura in blocchi di laterizio alleggerito in pasta portante (zona 4) eseguita con malta di cemento spessore cm 30	m ²	92,03982

Quantità: $(4,00 \text{ m} + 3,36 \text{ m}) \times 5,70 \text{ m} = 41,95 \text{ mq}$

Costo: $41,95 \text{ mq} \times 90,04 \text{ €/mq} = 3.777,18 \text{ €}$ oltre IVA per un totale di € 4.608,16

Spese tecniche per pratiche amministrative e catastali (stimati) = 4.500,00 € IVA e oneri compresi.

La spesa stimata complessivamente ammonta a € 9.108,00 da dividersi in parti uguali tra i confinanti.

Il proprietario della particella 152 sub 3 che di fatto acquisirà una superficie pari a 47,71 mq dovrà corrispondere alla curatela un indennizzo pari a $47,71 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq} = 14.313,00 \text{ €}$.

4.2 Appartamenti ubicati nell'edificio sito in comune di Corigliano-Rossano alla Via Santa Lucia, 55 identificato al catasto fabbricati al Foglio 76 Particella 152.

Oggetto di stima sono 10 unità immobiliari di cui 5 in corso di costruzione collocate all'interno di un edificio in cemento armato costituito da piano terra e quattro piani fuori terra.

Annessa al fabbricato è una corte classificata catastalmente individuata con il subalterno 1 e classificata come ente urbano. Il subalterno 1 è corte comune a tutte le unità immobiliari che compongono l'edificio.

Le unità immobiliari sono così distribuite:

Piano primo:

- Catasto Fabbricati – Foglio 76, particella 152, sub. 5;
- Catasto Fabbricati – Foglio 76, particella 152, sub. 6;

Piano secondo:

- Catasto Fabbricati – Foglio 76, particella 152, sub. 7;

Piano terzo:

- Catasto Fabbricati – Foglio 76, particella 152, sub. 9;
- Catasto Fabbricati – Foglio 76, particella 152, sub. 10;

Piano quarto – sottotetto (in corso di costruzione).

- Catasto Fabbricati – Foglio 76, particella 152, sub. 11;
- Catasto Fabbricati – Foglio 76, particella 152, sub. 12;
- Catasto Fabbricati – Foglio 76, particella 152, sub. 13;
- Catasto Fabbricati – Foglio 76, particella 152, sub. 14;
- Catasto Fabbricati – Foglio 76, particella 152, sub. 15.



Figura 3: Ubicazione edificio individuato al catasto fabbricati Foglio 76 Particella 152 - sovrapposizione cartografia catastale e foto aerea Google Satellite.

Il fabbricato è stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi (cfr. allegati da 6 a 14):

- Concessione Edilizia in Sanatoria n.348 del 07/05/1997 per il sub 3;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.349 del 07/05/1997 per il sub 5
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.350 del 07/05/1997 per il sub 4;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.351 del 07/05/1997 per il sub 10 e 14;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.352 del 07/05/1997 per il sub 9 e 15;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.353 del 07/05/1997 per il sub 7 e 11;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.354 del 07/05/1997 per il sub 8 e 12;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.355 del 07/05/1997 per il sub 13;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.356 del 07/05/1997 per il sub 6.

L'edificio è collocato all'interno di una corte comune individuata con il sub 1 dotata, in parte, di recinzione. Le pareti esterne sono a intonaco civile solo in parte tinteggiato. Sono presenti diffusi ammaloramenti del coprifermo delle parti in cemento armato con evidenti distacchi di esso.

L'immobile è dotato di ascensore con sbarco non al piano degli appartamenti ma al pianerottolo intermedio della scala.

Indagine di mercato:

Per la determinazione del più probabile valore unitario del fabbricato oggetto di stima sono state consultate innanzitutto la banca dati immobiliari dell'Agenzia del Territorio e il Borsino immobiliare (<https://borsinoimmobiliare.it>) da cui sono stati ricavati i seguenti valori:

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio:

Zona B3 - Anno 2023 – Semestre 2

Abitazioni civili – stato conservativo normale – min. 800 €/mq max 1200 €/mq

Borsino Immobiliare:

- Abitazioni in stabili di prima fascia: min. 717 €/mq max 1.039 €/mq;
- Abitazioni in stabili di fascia media: min. 564 €/mq max 817 €/mq;

Sono state ricercate anche la proposte di vendita reperibili presso le primaria agenzie immobiliari operanti in zona ma non sono state reperite proposte di vendita per immobili simili.

È stata effettuata anche una ricerca dei valori immobiliari dichiarati in atti di compravendita relativi a immobili simili a quello oggetto di stima e collocati nella stessa zona in un raggio di 1.000 m e per il periodo gennaio 2023 – gennaio 2024 (ultimo dato disponibile).

Alcuni dei dati reperiti sono riferiti alla vendita di appartamento con annessa pertinenza. Per determinare un dato utilizzabile ai fini della stima sono stati inseriti dei coefficienti di omogeneizzazione ricavati dal rapporto tra i valori di mercato delle rispettive categorie desumibile dai dati OMI.

Sono stati reperiti i seguenti dati:

Febbraio 2023:

C2 di 25 mq + A2 di 166 mq valore dichiarato 57.500 € - valore unitario = $57.500 / (166 + 25 \cdot 0.43) = 325,31 \text{ €/mq}$;

Marzo 2023:

A2 di 104 mq valore dichiarato 130.000 € - valore unitario: 1.250,00 €/mq

A3 di 129 mq valore dichiarato 50.500 € - valore unitario: 391,47 €/mq

A3 di 143 mq valore dichiarato 58.000 € - valore unitario: 405,59 €/mq

A2 di 58 mq valore dichiarato 50.000 € - valore unitario: 862,00 €/mq

A2 di 197 mq valore dichiarato 78.000 € - valore unitario: 395,93 €/mq

Maggio 2023:

C2 di 26 mq + A2 di 76 mq valore dichiarato 90.000 € - valore unitario = $90.000 / (76 + 26 * 0.43) = 1.032,35 \text{ €/mq}$

A2 di 88 mq valore dichiarato 48.000 € - valore unitario: 545,45 €/mq

Luglio 2023:

A2 di 153 mq valore dichiarato 135.000 € - valore unitario: 882,35 €/mq

A2 di 134 mq valore dichiarato 68.000 € - valore unitario: 507,46 €/mq

Agosto 2023:

A3 di 164 mq valore dichiarato 76.000 € - valore unitario: 463,41 €/mq

Settembre 2023:

C2 di 15 mq + A2 di 157 mq valore dichiarato 42.000 € - valore unitario = $42.000 / (157 + 15 * 0.43) = 256,95 \text{ €/mq}$;

Ottobre 2023:

C2 di 22 mq + A2 di 132 mq valore dichiarato 224.000 € - valore unitario = $224.000 / (132 + 22 * 0.43) = 1.583,48 \text{ €/mq}$;

C6 di 22 mq + A2 di 184 mq valore dichiarato 290.000 € - valore unitario = $290.000 / (184 + 22 * 0.43) = 1.499,02 \text{ €/mq}$;

Gennaio 2024:

A2 di 115 mq valore dichiarato 80.000 € - valore unitario: 695,65 €/mq

I valori immobiliari dichiarati si caratterizzano per un'estrema variabilità da un minimo di 256 €/mq a un massimo di 1.583 €/mq.

Sono poi state ricercate offerte di vendita di agenzie immobiliari per immobili simili collocati nella stessa zona di quelli oggetto di stima. I dati reperiti sono variabili tra un minimo di 443 €/mq e 921 €/mq (cfr. all. 5).

Considerato che gli appartamenti in via Santa Lucia, 55 hanno caratteristiche omogenee, presentano tutti un buon livello di finitura e un ottimo stato di conservazione, il più probabile valore unitario dei beni sul libero mercato si ritiene essere pari a 850,00 €/mq.

Per quanto riguarda gli immobili in corso di costruzione sono oggi state realizzate, oltre ovviamente le strutture, le tamponature e la copertura, le pareti divisorie e sono stati installati gli infissi esterni. Il grado di ultimazione è da ritenersi pari al 35 % per cui il valore unitario è pari a $850 \text{ €/mq} \times 0.35 = 297,50 \text{ €/mq}$.

4.2.1 Appartamento al piano primo identificato al catasto fabbricati del comune di Corigliano Rossano al Foglio 76 particella 152 sub 5.

Identificativi catastali:

Comune di Corigliano-Rossano Fg. 76 P.IIIa 152 sub 5 zona censuaria 2, categoria A/3 classe 3 consistenza 9 vani, rendita 511,29 €.

Confini: l'appartamento confina sul lato N con corte comune e sub 6, sul lato NO con vano scala (sub. 2) sui restanti lati con corte comune.

Conformità catastale: risultano, rispetto alla planimetria catastale, modifiche distributive interne, in particolare allo stato attuale sono presenti due tramezzature realizzate per la realizzazione di un ripostiglio in cucina e di un disimpegno nel bagno della zona ingresso.

Stima dei costi di sanatoria e modifiche catastali: prima di procedere all'allineamento della planimetria catastale con lo stato attuale dei luoghi è necessario effettuare sanare le difformità riscontrate dal punto di vista urbanistico. Trattandosi di modifiche alla distribuzione interna è sufficiente, per regolarizzarle, presentare all'Ufficio Tecnico comunale una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria e poi procedere alla presentazione di una DOCFA al Catasto per modificare la planimetria catastale lì depositata. Il costo stimato per le due operazioni, presentazione CILA e nuova DOCFA, ammonta a € 3.500,00 comprensivo di spese, spese tecniche e oneri come per legge.

Tali costi verranno sottratti dal valore stimato dell'immobile.

Intestatari:

dott. ing. Francesco Mordente
via Papa Giovanni XXIII 69/a – 87036 Rende (CS)
tel. 0984.1453038 – cell. 338.2676956
email: ing.mordente@ingegnerianatura.com – pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

Descrizione:

Appartamento al piano primo che si compone di ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina, ripostiglio, salone, tre camere da letto, 3 WC oltre corridoi e disimpegno.

I pavimenti sono in parte in marmo, in parte in grès ceramico (soggiorno e terrazzi), ceramica nei WC. Gli impianti elettrici e idrici sono sottotraccia. Le porte interne sono in legno. Le pareti interne sono a intonaco civile con pittura lavabile, in parte rivestite con carta da parati. Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle ceramiche. Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera. È presente impianto di riscaldamento a radiatori, autonomo, alimentato a gas. Lo stato di conservazione è buono.

L'appartamento è dotato di due ampi terrazzi e di un balcone. La superficie coperta lorda è pari a 224,83 mq, la superficie scoperta è complessivamente pari a 126,54 mq.

Stima:

Con i criteri introdotti al paragrafo 3 la superficie commerciale risulta essere:

$$S_c = 224,83 \text{ mq} + [25,00 \times 0,35 + (53,45 - 25,00) \times 0,10 + 7,13 \times 0,35 + 25 \times 0,35 + (65,96 - 25) \times 0,10] \text{ mq} \\ = 251,76 \text{ mq}$$

Da cui:

$$V = 251,76 \text{ mq} \times 850 \text{ €/mq} = 213.996,00 \text{ €}$$

Da tale valore vanno sottratti i costi per la sanatoria e l'allineamento della planimetria catastale stimati in € 3.500,00 per cui si ha $V = 210.496,00$ €

Il valore dell'immobile è quindi pari a 210.500,00 €.

4.2.2 Appartamento al piano primo identificato al catasto fabbricati del comune di Corigliano Rossano al Foglio 76 particella 152 sub 6.

Identificativi catastali:

Comune di Corigliano-Rossano Fg. 76 P.IIa 152 sub 6 zona censuaria 2, categoria A/3 classe 3 consistenza 9 vani, rendita 511,29 €.

Confini: l'appartamento confina sul lato S con sub 5 e con vano scala (sub. 2) sui restanti lati con corte comune.

Conformità catastale: risultano, rispetto alla planimetria catastale, modifiche distributive interne nella zona giorno.

Stima dei costi di sanatoria e modifiche catastali: prima di procedere all'allineamento della planimetria catastale con lo stato attuale dei luoghi è necessario effettuare sanare le difformità riscontrate dal punto di vista urbanistico. Trattandosi di modifiche alla distribuzione interna è sufficiente, per regolarizzarle, presentare all'Ufficio Tecnico comunale una CILA (comunicazione Inizio Lavori Asseverata e poi procedere alla presentazione di una DOCFA al Catasto per modificare la planimetria catastale lì depositata. Il costo stimato per le due operazioni, presentazione CILA e nuova DOCFA, ammonta a € 3.500,00 comprensivo di spese, spese tecniche e oneri come per legge.

Tali costi verranno sottratti dal valore stimato dell'immobile.

Intestatari:

- [REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

Descrizione:

Appartamento al piano primo composto da ingresso, soggiorno, camera da pranzo, cucina, salone, tre camere da letto, tre WC oltre disimpegno e corridoi oltre tre terrazzi.

I pavimenti sono in grés ceramico, gli infissi interni sono in legno, le pareti sono a intonaco civile con pittura lavabile, in parte rivestite con carta da parati. Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle ceramiche. I pavimenti dei terrazzi sono in grés. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera. Gli impianti idrici ed elettrici sono sottotraccia. È presente impianto di riscaldamento a radiatori, autonomo, alimentato a gas. Lo stato di conservazione è buono.

La superficie coperta lorda è pari a 234,65 mq, la superficie scoperta è complessivamente pari a 61,64 mq.

Con i criteri introdotti al paragrafo 3 la superficie commerciale risulta essere:

$$S_c = 234,65 \text{ mq} + [25,00 \times 0,35 + (44,62 - 25,00) \times 0,10 + 7,13 \times 0,35 + 9,69 \times 0,35] \text{ mq} = 251,25 \text{ mq}$$

Da cui:

$$V = 251,25 \text{ mq} \times 850 \text{ €/mq} = 213.562,50 \text{ €}$$

da tale valore vanno sottratti i costi per la sanatoria e l'allineamento della planimetria catastale stimati in € 3.500,00 per cui si ha $V = 210.062,50 \text{ €}$

Il valore dell'immobile è quindi pari a 210.000,00 €.

4.2.3 Appartamento al piano secondo identificato al catasto fabbricati del comune di Corigliano Rossano al Foglio 76 particella 152 sub 7.

Identificativi catastali:

Comune di Corigliano-Rossano Fg. 76 P.IIIa 152 sub 7 zona censuaria 2, categoria A/3 classe 3 consistenza 9 vani, rendita 511,29 €.

Confini: l'appartamento confina sul lato N con corte comune e sub 8, sul lato NO con vano scala (sub. 2) sui restanti lati con corte comune.

Conformità catastale: risultano, rispetto alla planimetria catastale, una difformità derivante dalla realizzazione di un antibagno nel WC collocato in prossimità dell'ingresso. È presente anche una veranda chiusa su quello che doveva essere un terrazzo accessibile dalla cucina.

Stima dei costi di sanatoria e modifiche catastali: prima di procedere all'allineamento della planimetria catastale con lo stato attuale dei luoghi è necessario effettuare sanare le difformità riscontrate dal punto di vista urbanistico. Trattandosi di modifiche alla distribuzione interna è sufficiente, per regolarizzarle, presentare all'Ufficio Tecnico comunale una CILA (comunicazione Inizio Lavori Asseverata e poi procedere alla presentazione di una DOCFA al Catasto per modificare la planimetria catastale lì depositata. Il costo stimato per le due operazioni, presentazione CILA e nuova DOCFA, ammonta a € 3.500,00 comprensivo di spese, spese tecniche e oneri come per legge. Per ciò che riguarda la veranda realizzata sulla terrazza si consiglia la rimozione dell'infisso ed il ripristino dello *status quo ante*. Il costo stimato per l'operazione ammonta a € 250,00.

Tali costi verranno sottratti dal valore stimato dell'immobile.

Intestatari:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

-

Descrizione:

Appartamento al piano secondo composto da ingresso, soggiorno, camera da pranzo, cucina, salone, tre camere da letto, tre WC oltre disimpegno e corridoi oltre tre terrazzi uno dei quali oggi diventato veranda.

I pavimenti sono in grés ceramico, gli infissi interni sono in legno, le pareti sono a intonaco civile con pittura lavabile, in parte rivestite con carta da parati. I pavimenti dei terrazzi sono in grés. Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle ceramiche. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera. Gli impianti idrici ed elettrici sono sottotraccia. È presente impianto di riscaldamento a radiatori, autonomo, alimentato a gas. Lo stato di conservazione è buono.

La superficie coperta lorda è pari a 229,59 mq, la superficie scoperta è complessivamente pari a 70,54 mq.

Stima:

Con i criteri introdotti al paragrafo 3 la superficie commerciale risulta essere:

$$S_c = 229.59 \text{ mq} + [25,00 \times 0.35 + (52,84 - 25,00) \times 0.10 + 8,77 \times 0.35 + 9,00 \times 0.35] \text{ mq} = 246,89 \text{ mq}$$

Da cui:

$$V = 246,89 \text{ mq} \times 850 \text{ €/mq} = 209.856,50 \text{ €}$$

da tale valore vanno sottratti i costi per la sanatoria, l'allineamento della planimetria catastale e la rimozione degli infissi della veranda, stimati in € 3.750,00 per cui si ha $V = 206.106,50 \text{ €}$

Il valore dell'immobile è quindi pari a 206.100,00 €.

4.2.4 Appartamento al piano terzo identificato al catasto fabbricati del comune di Corigliano Rossano al Foglio 76 particella 152 sub 9.

Identificativi catastali:

dott. ing. Francesco Mordente
via Papa Giovanni XXIII 69/a – 87036 Rende (CS)
tel. 0984.1453038 – cell. 338.2676956
email: ing.mordente@ingegnerianatura.com – pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

Comune di Corigliano-Rossano Fg. 76 P.Illa 152 sub 9, zona censuaria 2, categoria A/3 classe 3 consistenza 9 vani, rendita 511,29 €.

Confini: l'appartamento confina sul lato N con corte comune e sub 6, sul lato NO con vano scala (sub. 2) sui restanti lati con corte comune.

Conformità catastale: risultano, rispetto alla planimetria catastale, solo piccole modifiche alla distribuzione interna.

Stima dei costi di sanatoria e modifiche catastali: prima di procedere all'allineamento della planimetria catastale con lo stato attuale dei luoghi è necessario effettuare sanare le difformità riscontrate dal punto di vista urbanistico. Trattandosi di modifiche alla distribuzione interna è sufficiente, per regolarizzarle, presentare all'Ufficio Tecnico comunale una CILA (comunicazione Inizio Lavori Asseverata e poi procedere alla presentazione di una DOCFA al Catasto per modificare la planimetria catastale lì depositata. Il costo stimato per le due operazioni, presentazione CILA e nuova DOCFA, ammonta a € 3.500,00 comprensivo di spese, spese tecniche e oneri come per legge.

Tali costi verranno sottratti dal valore stimato dell'immobile.

Intestatari:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

Appartamento al piano terzo composto da ingresso/soggiorno, salone, cucina, salone, tre camere da letto, tre WC oltre disimpegno e corridoi oltre tre terrazzi.

I pavimenti sono in grés ceramico, gli infissi interni sono in legno, le pareti sono a intonaco civile con pittura lavabile, in parte rivestite con carta da parati. Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle ceramiche. I pavimenti dei terrazzi sono in grés. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera.

Gli impianti idrici ed elettrici sono sottotraccia. È presente impianto di riscaldamento a radiatori, autonomo, alimentato a gas. Lo stato di conservazione è buono.

La superficie coperta lorda è pari a 222,45 mq, la superficie scoperta è complessivamente pari a 65,49 mq.

Con i criteri introdotti al paragrafo 3 la superficie commerciale risulta essere:

$$S_c = 222,45 \text{ mq} + [25,00 \times 0,35 + (48,71 - 25,00) \times 0,10 + 9,65 \times 0,35 + 7,13 \times 0,35] \text{ mq} = 239,44 \text{ mq}$$

Da cui:

$$V = 239,44 \text{ mq} \times 850 \text{ €/mq} = 203.542,00 \text{ €}$$

da tale valore vanno sottratti i costi per la sanatoria e l'allineamento della planimetria catastale, stimati in € 3.500,00 per cui si ha $V = 200.024,00 \text{ €}$.

Il valore dell'immobile è quindi pari a 200.000,00 €.

4.2.5 Appartamento al piano terzo identificato al catasto fabbricati del comune di Corigliano Rossano al Foglio 76 particella 152 sub 10.

Identificativi catastali:

Comune di Corigliano-Rossano Fg. 76 P.Ila 152 sub 10, zona censuaria 2, categoria A/3 classe 3 consistenza 9 vani, rendita 511,29 €.

Confini: l'appartamento confina sul lato S con sub 9 e vano scala (sub. 2) sui restanti lati con corte comune.

Conformità catastale: risultano, rispetto alla planimetria catastale, solo piccole modifiche alla distribuzione interna.

Stima dei costi di sanatoria e modifiche catastali: prima di procedere all'allineamento della planimetria catastale con lo stato attuale dei luoghi è necessario effettuare sanare le difformità riscontrate dal punto di vista urbanistico. Trattandosi di modifiche alla distribuzione interna è sufficiente, per regolarizzarle, presentare all'Ufficio Tecnico comunale una CILA (comunicazione Inizio Lavori Asseverata e poi procedere alla presentazione di una DOCFA al Catasto per modificare la planimetria catastale lì depositata. Il costo stimato per le due operazioni, presentazione CILA e nuova DOCFA, ammonta a € 3.500,00 comprensivo di spese, spese tecniche e oneri come per legge.

Tali costi verranno sottratti dal valore stimato dell'immobile.

Intestatari:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED] origliano Calabro il 07.05.1970 – C.F. SPZMSM70E07D005Q per la quota di proprietà di ¼.

Appartamento al piano terzo composto da ingresso, soggiorno, camera da pranzo, cucina, ripostiglio, studio, quattro camere da letto, tre WC oltre disimpegno e corridoi oltre tre terrazzi.

I pavimenti sono in grès ceramico, gli infissi interni sono in legno laccato, le pareti sono a intonaco civile con pittura lavabile. Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle ceramiche. I pavimenti dei terrazzi sono in grès. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera. Gli impianti idrici ed elettrici sono sottotraccia. È presente impianto di riscaldamento a radiatori, autonomo, alimentato a gas. Lo stato di conservazione è buono.

La superficie coperta lorda è pari a 234,28 mq, la superficie scoperta è complessivamente pari a 67,55 mq.

Con i criteri introdotti al paragrafo 3 la superficie commerciale risulta essere:

$$S_c = 234,28 \text{ mq} + [25,00 \times 0.35 + (50,76 - 25,00) \times 0.10 + 7,87 \times 0.35 + 8,92 \times 0.35] \text{ mq} = 251,48 \text{ mq}$$

Da cui:

$$V = 251,48 \text{ mq} \times 850 \text{ €/mq} = 213.758,00 \text{ €}$$

da tale valore vanno sottratti i costi per la sanatoria e l'allineamento della planimetria catastale, stimati in € 3.500,00 per cui si ha $V = 210.258,00 \text{ €}$.

Il valore dell'immobile è quindi pari a 210.250,00 €.

4.2.6 Locale in corso di costruzione al piano quarto identificato al catasto fabbricati del comune di Corigliano Rossano al Foglio 76 particella 152 sub 11.

Identificativi catastali:

Comune di Corigliano-Rossano Fg. 76 P.IIa 152 sub 11, categoria F/3.

Confini: l'immobile confina sul lato N con corridoio comune, sul lato NE con sub. 12, sul lato NO con vano scala (sub 2) con corte comune sui restanti lati.

Conformità catastale: essendo in corso di costruzione non sono riportate in catasto le planimetrie catastali.

Intestatari:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

Immobile allo stato rustico suddiviso in 4 locali oltre corridoio. È presente un terrazzo.

La superficie coperta lorda è pari a 89,51 mq, la superficie scoperta è pari a 7,98 mq.

Con i criteri introdotti al paragrafo 3 la superficie commerciale risulta essere:

$$S_c = 89,51 + 7,98 \times 0,35 = 92,30 \text{ mq}$$

Da cui, considerando il valore unitario determinato al paragrafo 4.2:

$$V = 92,30 \text{ mq} \times 297,50 \text{ €/mq} = 27.459,25 \text{ € che in c.t. diventano } 27.460,00 \text{ €}$$

Il valore dell'immobile è quindi pari a 27.460,00 €.

4.2.7 Locale in corso di costruzione al piano quarto identificato al catasto fabbricati del comune di Corigliano Rossano al Foglio 76 particella 152 sub 12.

Identificativi catastali:

Comune di Corigliano-Rossano Fg. 76 P.IIa 152 sub 12, categoria F/3.

Confini: l'immobile confina sul lato N con il sub. 13 e corte comune, sul lato NO con il sub 11 con corte comune sui restanti lati.

Conformità catastale: essendo in corso di costruzione non sono riportate in catasto le planimetrie catastali.

Intestatari:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

Immobile allo stato rustico suddiviso in 5 locali oltre corridoio. È presente un terrazzino.

La superficie coperta lorda è pari a 89,39 mq, la superficie scoperta è pari a 4,36 mq.

Con i criteri introdotti al paragrafo 3 la superficie commerciale risulta essere:

$$S_c = 89,39 + 4,36 \times 0,35 = 90,92 \text{ mq}$$

Da cui, considerando il valore unitario determinato al paragrafo 4.2:

$$V = 92,30 \text{ mq} \times 297,50 \text{ €/mq} = 27.048,70 \text{ € che in c.t. diventano } 27.000,00 \text{ €}$$

Il valore dell'immobile è quindi pari a 27.000,00 €.

4.2.8 Locale in corso di costruzione al piano quarto identificato al catasto fabbricati del comune di Corigliano Rossano al Foglio 76 particella 152 sub 13.

Identificativi catastali:

Comune di Corigliano-Rossano Fg. 76 P.IIa 152 sub 12, categoria F/3.

Confini: l'immobile confina sul lato N con il sub. 14 e corte comune, sul lato NO e SO con corridoio comune, sul lato SE con il sub 12 con corte comune sul lato NE.

dott. ing. Francesco Mordente

via Papa Giovanni XXIII 69/a – 87036 Rende (CS)

tel. 0984.1453038 – cell. 338.2676956

email: ing.mordente@ingegnerianatura.com – pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

Conformità catastale: essendo in corso di costruzione non sono riportate in catasto le planimetrie catastali.

Intestatari:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

Immobile allo stato rustico suddiviso in 5 locali oltre ingresso. È presente un terrazzo.

La superficie coperta lorda è pari a 93,75 mq, la superficie scoperta è pari a 14,29 mq.

Con i criteri introdotti al paragrafo 3 la superficie commerciale risulta essere:

$$S_c = 93,73 + 14,29 \times 0.35 = 98,75 \text{ mq}$$

Da cui, considerando il valore unitario determinato al paragrafo 4.2:

$$V = 92,30 \text{ mq} \times 297,50 \text{ €/mq} = 29.378,12 \text{ € che in c.t. diventano } 29.370,00 \text{ €}$$

Il valore dell'immobile è quindi pari a 29.370,00 €.

4.2.9 Locale in corso di costruzione al piano quarto identificato al catasto fabbricati del comune di Corigliano Rossano al Foglio 76 particella 152 sub 14.

Identificativi catastali:

Comune di Corigliano-Rossano Fg. 76 P.IIa 152 sub 14, categoria F/3.

Confini: l'immobile confina sul lato N corte comune, sul lato SO con il sub 15, sul lato SE con il sub 13, con corte comune sui restanti lati.

Conformità catastale: essendo in corso di costruzione non sono riportate in catasto le planimetrie catastali.

Intestatari:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

Immobile allo stato rustico suddiviso in 5 locali oltre ingresso/corridoio. È presente un terrazzo.

La superficie coperta lorda è pari a 91,30 mq, la superficie scoperta è pari a 4,36 mq.

Con i criteri introdotti al paragrafo 3 la superficie commerciale risulta essere:

$$S_c = 91,30 + 4,36 \times 0,35 = 92,83 \text{ mq}$$

Da cui, considerando il valore unitario determinato al paragrafo 4.2:

$$V = 92,83 \text{ mq} \times 297,50 \text{ €/mq} = 27.616,92 \text{ € che in c.t. diventano } 27.600,00 \text{ €}$$

Il valore dell'immobile è quindi pari a 27.600,00 €.

4.2.10 Locale in corso di costruzione al piano quarto identificato al catasto fabbricati del comune di Corigliano Rossano al Foglio 76 particella 152 sub 15.

Identificativi catastali:

Comune di Corigliano-Rossano Fg. 76 P.IIIa 152 sub 15, categoria F/3.

Confini: l'immobile confina sul lato NE con sub 14 e corridoio comune, sul lato SE con vano scala, con corte comune sui restanti lati.

Conformità catastale: essendo in corso di costruzione non sono riportate in catasto le planimetrie catastali.

Intestatari:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

Immobile allo stato rustico suddiviso in 5 locali oltre ingresso/corridoio. Sono presenti due terrazzi.

La superficie coperta lorda è pari a 87,49 mq, la superficie scoperta è complessivamente pari a 12,97 mq.

Con i criteri introdotti al paragrafo 3 la superficie commerciale risulta essere:

$$S_c = 87,49 + 12,97 \times 0.35 = 92.03 \text{ mq}$$

Da cui, considerando il valore unitario determinato al paragrafo 4.2:

$$V = 92,03 \text{ mq} \times 297,50 \text{ €/mq} = 27.378,92 \text{ € che in c.t. diventano } 27.380,00 \text{ €}$$

Il valore dell'immobile è quindi pari a 27.380,00 €.

4.3 Locali ubicati nell'edificio sito in comune di Corigliano-Rossano alla Via Santa Lucia, 67 identificato al catasto fabbricati al Foglio 76 Particella 442.



Figura 4: Ubicazione edificio Comune di Corigliano-Rossano Fg. 76 P.lla 442 - sovrapposizione cartografia catastale e foto aerea Google Satellite.

Si tratta di un piccolo edificio in cemento armato su due livelli composto al piano terreno da due locali garage/magazzino e al piano primo da un appartamento. Entrambe le porzioni immobiliari sono accessibili da una corte comune, recintata e dotata di cancello.

Vista la particolare situazione, le dimensioni dell'immobile e per evitare problemi di servitù sulla corte e conseguente deprezzamento della stessa si propone la vendita dei beni in un unico lotto.

Si evidenzia inoltre che la corte (sub. 1) risulta allibrata al catasto come bene comune non censibile.

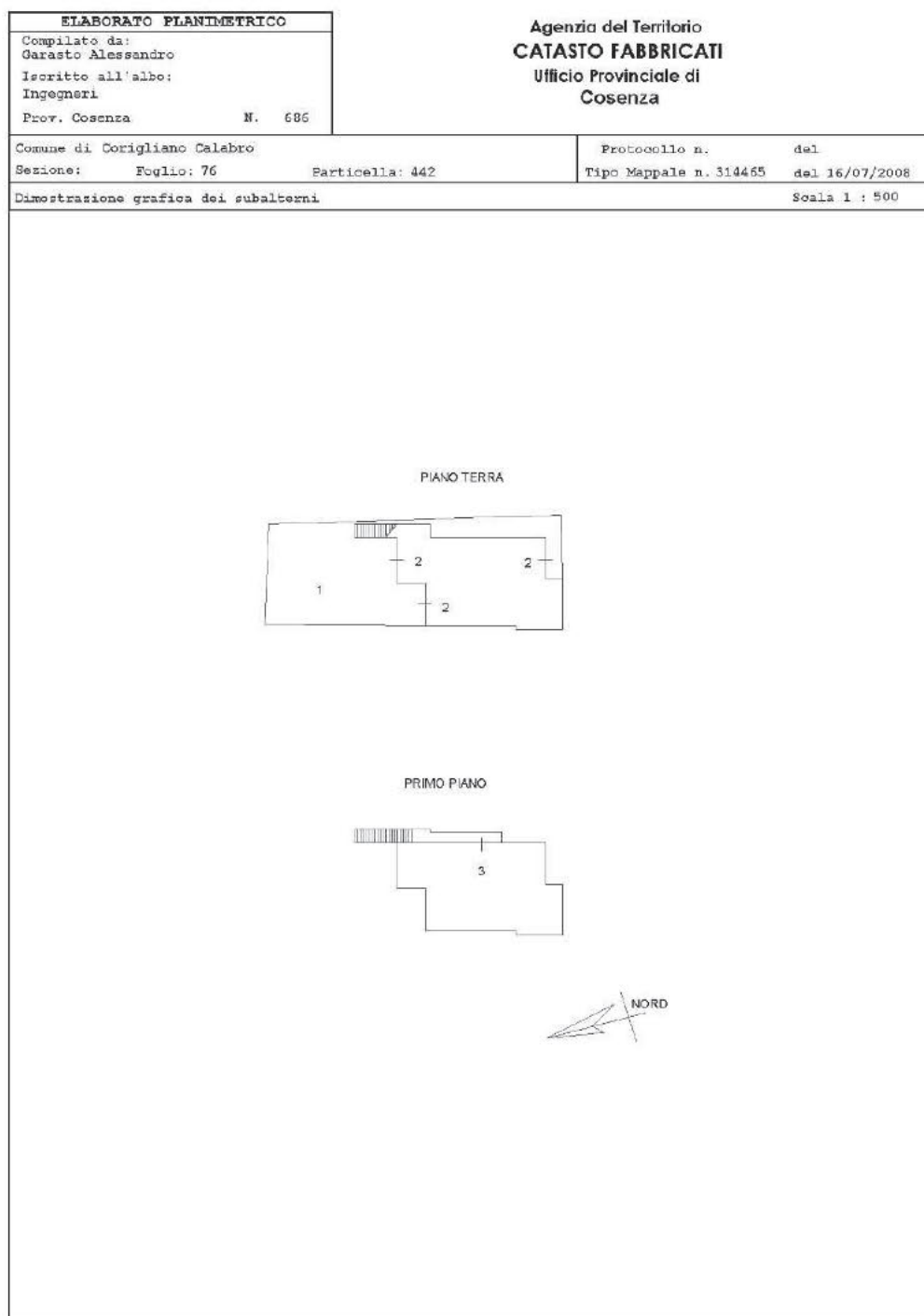


Figura 5: Elaborato planimetrico particella 442 del fg. 76 - Comune di Corigliano-Rossano.

Identificativi catastali:

La suddivisione in subalterni è rappresentata nell'elaborato planimetrico riportato in figura 5.

Corte: Comune di Corigliano-Rossano Fg. 76 P.IIIa 442 sub 1 – bene comune non censibile – confina a Nord ed Est con terreno p.IIIa 441, a Sud con il subalterno 1 della stessa particella, a Ovest con le particelle 44, 42 41 e chiesetta.

Piano terra: Comune di Corigliano-Rossano Fg. 76 P.IIIa 442 sub 2 – Zona censuaria 2 – Categoria C/2 classe 6 – consistenza 103 mq superficie totale 130 mq – Rendita 186,18 €.

Confini: A Nord con chiesetta e corte comune, a sud con Strada comunale Via Santa Lucia, a Est con corte comune.

Piano Primo: Comune di Corigliano-Rossano Fg. 76 P.IIIa 442 sub 3 – Zona censuaria 2 – Categoria A/3 classe 2 – consistenza 7 vani superficie totale 147 mq – totale escluse le aree scoperte 141 mq.

Confini: A Nord con chiesetta e corte comune, a sud con Strada comunale Via Santa Lucia, a Est con corte comune.

Comune di Corigliano-Rossano Fg. 76 P.IIIa 152 sub 5 zona censuaria 2, categoria A/3 classe 3 consistenza 9 vani, rendita 511,29 €.

Conformità catastale:

Subalterno 2: la planimetria catastale risulta essere conforme allo stato dei luoghi a meno di due separazioni intermedie realizzate con pannellature mobili.

Subalterno 3: a causa di modifiche alla distribuzione interna non vi è conformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Regolarità urbanistica - stima dei costi di sanatoria e modifiche catastali:

L'immobile è stato costruito in data antecedente al 1967 ma le modifiche distributive interne, appaiono più recenti per cui è necessario, prima di procedere all'allineamento della planimetria catastale con lo stato attuale dei luoghi sanare, dal punto di vista urbanistico, le difformità riscontrate. Trattandosi di modifiche alla distribuzione interna è sufficiente, per regolarizzarle, presentare all'Ufficio Tecnico comunale una CILA (comunicazione Inizio Lavori Asseverata) e poi procedere alla presentazione di una DOCFA al Catasto per modificare la planimetria catastale lì depositata. Il costo stimato per le due operazioni, presentazione CILA e nuova DOCFA, ammonta a € 3.500,00 comprensivo di spese, spese tecniche e oneri come per legge.

Tali costi verranno sottratti dal valore stimato dell'immobile.

Intestatari:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

Corte (sub 1): si tratta di una superficie pavimentata di ca. 194 mq collocata sui due lati dell'edificio. La corte ha pavimentazione in cemento e recinzione con muretto in cemento e ringhiera metallica. L'ingresso è dotato di cancello scorrevole in ferro.

Magazzino/garage a piano terra (sub 2): si compone di 3 locali due dei quali con ingresso carrabile dalla corte. Gli ingressi sono dotati di saracinesca metallica. Uno degli ingressi è protetto da un portico. La superficie commerciale coperta è pari a ca. 127 mq, la superficie del portico è ca. 23 mq. Afferisce al portico un piccolo locale sottoscala di 3,70 mq. Le pareti interne sono a intonaco con pittura in più punti screpolata e in distacco. I pavimenti sono in granigliato. È presente un impianto elettrico sotto traccia. Lo stato di conservazione è scadente.

Appartamento al piano primo (sub 3): oltre al ballatoio d'ingresso l'appartamento si compone di ingresso/soggiorno, cucina, quattro camere e 2 WC e due terrazzi. I pavimenti sono in ceramica e risultano essere in parte di recente installazione e in parte risalenti, con buona probabilità, all'epoca della costruzione. Le porte interne non sono presenti. Gli infissi esterni sono in alluminio. Le pareti sono a intonaco civile con pittura lavabile. L'impianto elettrico è sotto traccia. Nell'appartamento al momento del sopralluogo vi era una ristrutturazione in corso non ultimata. La superficie commerciale interna è pari a 141 mq ca. la superficie dei terrazzi è pari a 4,90 e 3,55 mq quella del ballatoio d'ingresso è pari a 19,18 mq.

Visto lo stato di conservazione, considerato lo stato degli immobili si ritiene che il più probabile valore unitario per le diverse porzioni immobiliari sia pari a: 500 €/mq per la parte abitativa e 350 €/mq per il magazzino garage. La corte è da valutarsi con un valore unitario pari a 35,00 €/mq.

Si ha:

Valore corte: $194 \text{ mq} \times 35,00 \text{ €/mq} = 6.790 \text{ €};$

Valore sub 2 - piano terra: $(127 \text{ mq} + 0.35 \times 23 \text{ mq} + 0.50 \times 3,70 \text{ mq}) \times 350 \text{ €/mq} = 47.915,00 \text{ €}$

Valore sub 3 – piano primo: $(141 \text{ mq} + 0.25 \times (4,9 + 3,55) \text{ mq} + 19,18 \times 0.35) \times 500 \text{ €/mq} = 74.912,75 \text{ €}$

Il valore totale del bene ammonta quindi a:

$$V = 6.790,00 \text{ €} + 47.915,00 \text{ €} + 74.912,75 \text{ €} = 129.617,75 \text{ €}$$

Da tale valore vanno sottratti i costi per la sanatoria e l'allineamento catastale stimati complessivamente in € 3.500,00 per cui si ha:

$$V = 126.117,75 \text{ € che in c.t. diventano } 126.120,00 \text{ €}.$$

4.4 Immobili ubicati nell'edificio sito in comune di Corigliano-Rossano alla Via Santa Lucia, 71 identificato al catasto fabbricati al Foglio 76 Particella 41 sub 1.

Si tratta di una porzione di un piccolo edificio in muratura su due livelli collegati da una scala interna costruito in data antecedente al 1967. Ognuno dei due livelli si compone di un unico vano. Le pareti esterne sono a intonaco le pareti interne con intonaco allo stato rustico. Il solaio è realizzato con travi di ferro e tavelloni in laterizio. Non vi è impianto elettrico. La porta d'ingresso è in ferro gli infissi esterni in alluminio. Al momento del sopralluogo l'immobile era adibito a cantina al piano terra e deposito al piano primo. Le altezze interne sono pari a 2,12 m al piano terra e variabile tra 2,70 m e 3,20 m al colmo al piano primo. La superficie commerciale complessiva è pari a 30,15 mq per piano.

Confini: a Nord con la p.lla 442 a Sud con la p.lla 44 a Est con chiesetta part. A a Ovest con p.lla 42.

Identificativi catastali: Comune di Corigliano-Rossano Fg. 76 P.lla 41 sub 1 categoria F/2.

Intestatari:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

Seppur le condizioni generali dei due livelli siano simili ai fini della stima bisogna considerare che il primo piano ha un'altezza interna maggiore rispetto al piano terra ($h_{media}=2,95$ m) per cui ad esso è attribuibile un maggior valore.

Sulla base delle indagini svolte e dello stato di conservazione del bene si ritiene che il più probabile valore unitario dell'immobile sia pari a 250,00 €/mq per il piano terra e 300,00 €/mq per il piano primo, per cui si ha:

$$V = 30,15 \text{ mq} \times 250,00 \text{ €/mq} + 30,15 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq} = 16.582,50 \text{ €}$$

Il valore della quota indivisa del 50% del bene acquisita al fallimento in quanto nella titolarità di Spezzano Francesco è pari a: $V = 8.291,25 \text{ €}$ a tale valore va applicato un abbattimento del 15% per tener conto del fatto che l'immobile è stato acquisito all'attivo fallimentare solo pro quota, si ha:
 $V=7.047,56 \text{ €}$ che in c.t. diventano

$$V = 7.050,00 \text{ €}$$

4.5 Magazzino in comune di Corigliano-Rossano alla Via Santa Lucia, 69 identificato al catasto fabbricati al Foglio 76 Particella 42 sub. 1.

Si tratta di piccolo magazzino ubicato al piano terra di un edificio in muratura su due livelli costruito in data antecedente al 1967. La porta d'ingresso è in ferro non vi sono altre aperture verso l'esterno. Il solaio d'interpiano è in parte in legno, in parte realizzato con travi di ferro e tavelloni. Al momento del sopralluogo l'immobile era adibito a piccola officina. È presente un impianto elettrico realizzato con cavi volanti. Non vi è impianto idrico. L'altezza interna è pari a 2,20 m. La superficie commerciale è pari a 28,48 mq.

Confini: a Nord con la p.lla 442 a Sud e Ovest la p.lla 44 a Est con la p.lla 41 .

Identificativi catastali: Comune di Corigliano-Rossano Fg. 76 P.lla 42 sub 1 zona censuaria 2 categoria C/2, Classe 1, consistenza 24 mq – superficie totale 33 mq – Rendita 18,59 €.

Intestatari:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

Sulla base delle indagini svolte e dello stato di conservazione del bene si ritiene che il più probabile valore unitario dell'immobile sia pari a 250,00 €/mq per cui si ha:

$$V = 28,48 \text{ mq} \times 250,00 \text{ €/mq} = 7.120,00 \text{ €}$$

4.6 Magazzino in comune di Corigliano-Rossano alla Via Santa Lucia, 69 identificato al catasto fabbricati al Foglio 76 Particella 42 sub. 2.

Si tratta di piccolo magazzino ubicato al primo piano di un edificio in muratura su due livelli costruito in data antecedente al 1967. Il magazzino è accessibile attraverso una scala esterna. La porta d'ingresso è in ferro, gli infissi esterni in alluminio. L'altezza al colmo è pari a 3,30 m alla gronda 2,80. Al momento del sopralluogo l'immobile era adibito a deposito. È presente un impianto elettrico realizzato con cavi volanti. Non vi è impianto idrico. La superficie commerciale c è pari a 28,48 mq.

Confini: a Nord con la p.lla 442 a Sud e Ovest la p.lla 44 a Est con la p.lla 41 .

Identificativi catastali: Comune di Corigliano-Rossano Fg. 76 P.IIIa 42 sub 2 zona censuaria 2 categoria A/4, Classe 1, consistenza 1 vano – superficie totale 29 mq – superficie totale escluse le aree scoperte 29 mq.

Intestatari:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

Seppur catastalmente l'immobile risulti A/4 ossia abitazione di tipo popolare, l'immobile, per le sue caratteristiche non può essere definito tale ma resta un locale deposito. La differenza di altezza interna, $h_{media} = 3,05$ m fa comunque sì che le sue caratteristiche intrinseche siano migliori della unità immobiliare collocata al piano terra dell'edificio.

Sulla base delle indagini svolte e dello stato di conservazione del bene si ritiene che il più probabile valore unitario dell'immobile sia pari a 300,00 €/mq per cui si ha:

$$V = 28,48 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq} = 8.544,00 \text{ €}$$

4.6 Terreno comune di Corigliano-Rossano identificato al catasto fabbricati al Foglio 76 Particelle 39 e 441.



Figura 6: Sovrapposizione di planimetria catastale su foto Google Satellite - Comune di Corigliano-Rossano fg. 76 p.la 39.

Si tratta di un ampio lotto di terreno pianeggiante oggi adibito ad agrumeto con piantagione di clementine. Per la vendita è consigliabile accorpate le due particelle di seguito descritte in un unico lotto.

All'interno della particella 39 è presente un piccolo magazzino di superficie pari a 36,82 realizzato probabilmente in data antecedente al 1967 recentemente ristrutturato nella sua parte esterna. Non avendo riscontro certo della data di costruzione, considerato che l'immobile è costruito in prossimità del confine è possibile che lo stesso sia abusivo e non sanabile. Nel dubbio sulla regolarità urbanistica e sulle possibilità di sanatoria, considerata l'esiguità della superficie commerciale del bene si ritiene qui di non procedere alla valutazione.

Individuazione catastale:

- Comune di Corigliano-Rossano Fg. 76 P.IIa 39 – superficie 5.920 mq qualità Agrumeto classe 2 - Reddito dominicale 183,45 € - Reddito Agrario 64,21 €;
- Comune di Corigliano-Rossano Fg. 76 P.IIa 441 – superficie 548 mq qualità Agrumeto classe 2 - Reddito dominicale 16,98 € - Reddito Agrario 5,94 €;

Intestatari:

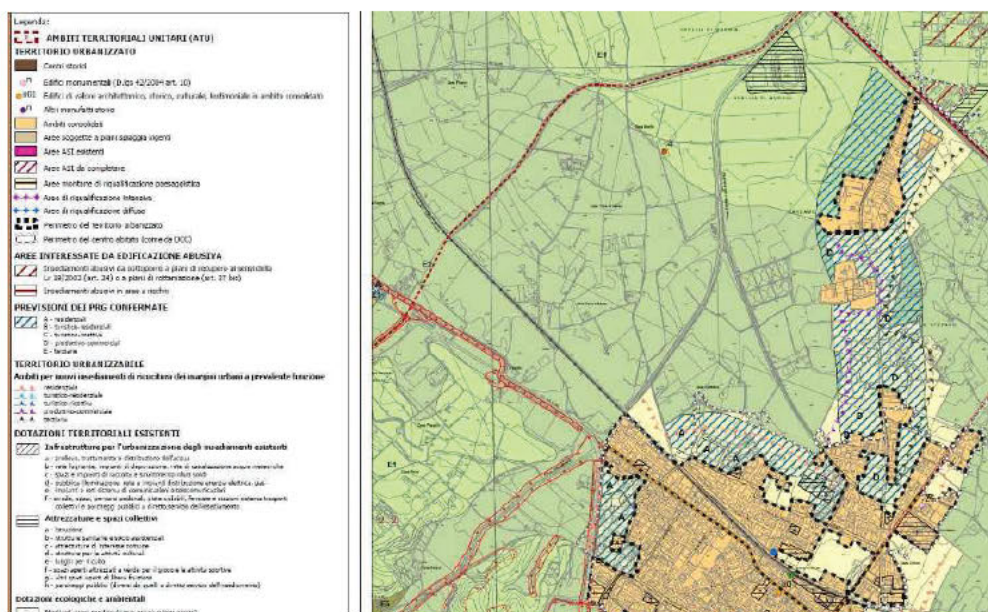
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

Destinazione urbanistica:

Attualmente l'area ricade all'interno del Piano Strutturale Associato della Sibaritide che interessa i comuni di Calopezzati, Cassano allo Ionio, Corigliano-Rossano e Crosia.

Ad oggi lo strumento urbanistico di che trattasi risulta adottato con avviso di adozione pubblicato dal BUR Calabria 12.12.2023 n. 269 e risultano scaduti i termini per la presentazione delle osservazioni.

Il piano, per l'area d'interesse, conferma le previsioni del previgente PRG del comune di Corigliano Rossano nel quale il terreno era classificato come zona D (Zona residenziale a carattere agricolo)



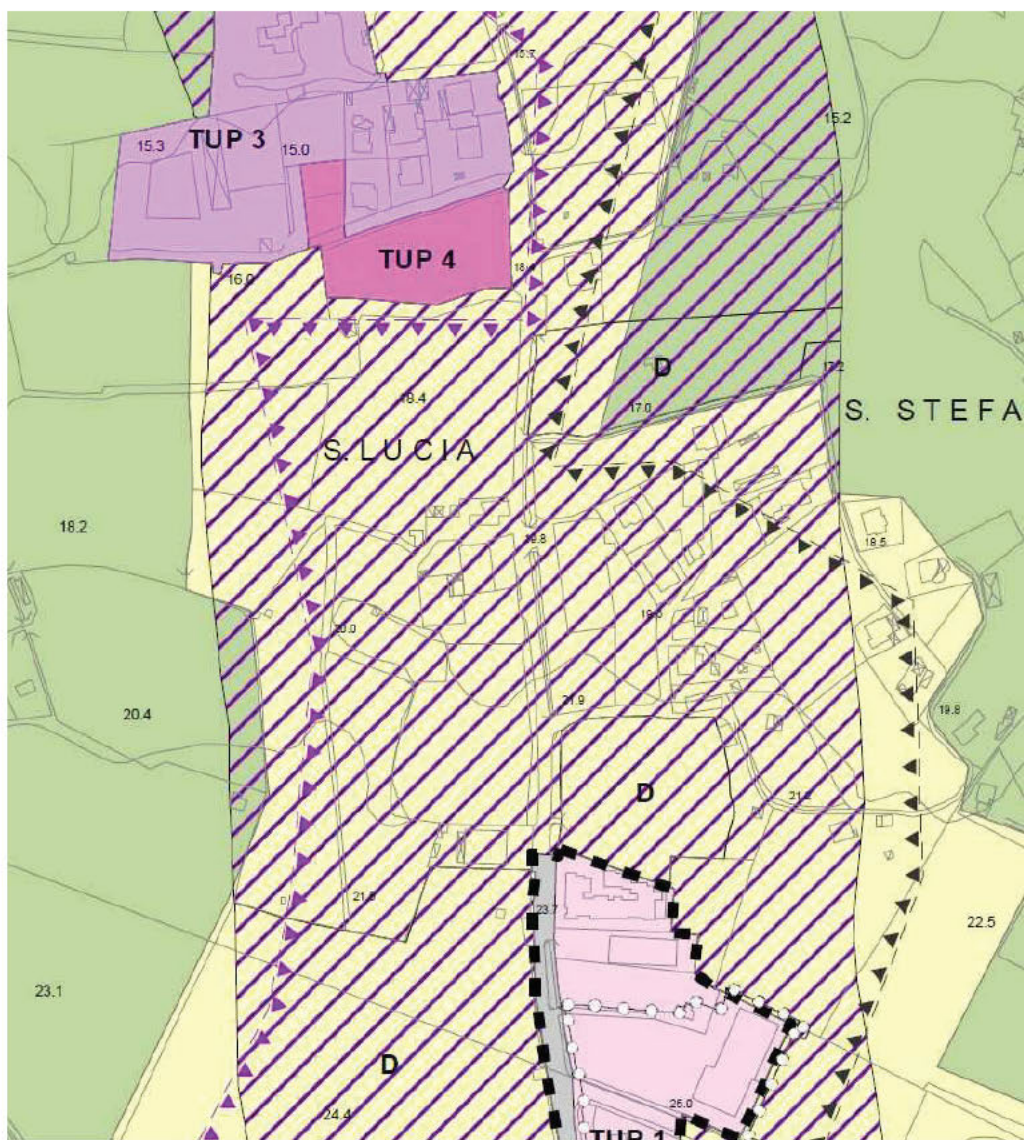


Figura 8: Stralcio tavola DCS_1.2.f PSA della sibaritide

Previsioni dei PRG confermate

	A - residenziali
	B - turistico-residenziali
	C - turistico-ricettive
	D - produttivo-commerciali
	E - terziarie

Figura 9: Stralcio legenda tavola DCS_1.2.f PSA della Sibaritide

L'area ha quindi conservata la destinazione urbanistica precedente anche se oggi denominata produttivo-commerciale mantenendo la sua potenzialità edificatoria.

La zona D (Zona Residenziale a Carattere Artigianale) il previgente PRG del comune di Corigliano Calabro, approvato con D.P.G.R. della Calabria n. 1067 del 22.08.1986, era soggetta a Piani Particolareggiati Esecutivi (PPE) con Indice Territoriale 1,00 mc/mq; Indice Fondiario 1,20 mc/mq – H max fabbricati: 7,50 m, distanza dai confini 5,00 m; distanza dalle strade 7,50 m – lotto minimo 1.500 mq, distanza tra edifici 10,00 m.

Da informazioni raccolte in loco, esaminate le proposte di vendita di terreni simili veicolate dalle primarie agenzie immobiliari operanti in zona si ritiene che il più probabile valore di mercato di terreni edificabili con caratteristiche simili sia pari a 30,00 €/mq.

Si determina quindi il valore dei terreni:

- Fg. 76 P.IIa 39: $V = 5.920 \text{ mq} \times 30,00 \text{ €/mq} = 177.600,00 \text{ €}$
- Fg. 76 P.IIa 441: $V = 548 \text{ mq} \times 30,00 \text{ €/mq} = 16.440,00 \text{ €}$

Il valore complessivo del lotto composto dai due terreni è quindi pari a 194.040,00 €

Per considerare il fatto che allo stato l'immobile non è immediatamente disponibile in quanto locato si ritiene congruo applicare un deprezzamento del 10% ai valori stimati. Si ha ottiene:

$V=174.636,00$ che in c.t. diventa $V=174.600,00$

4.7 Terreno comune di Corigliano-Rossano identificato al catasto fabbricati al Foglio 76 Particella 195.



Figura 10: Sovrapposizione di planimetria catastale su foto Google Satellite - Comune di Corigliano-Rossano fg. 76 p.lla 195.

Individuazione catastale:

- Comune di Corigliano-Rossano Fg. 76 P.lla 195 – particella divisa in tre porzioni, superficie totale 11.860 mq – Reddito dominicale totale 367,01 € - Reddito agrario totale 128,47 €
 - Porzione AA – 13 mq - seminativo;
 - Porzione AB – 6 mq – uliveto;
 - Porzione AC - 11841 mq – agrumeto;

Intestatari:

dott. ing. Francesco Mordente
via Papa Giovanni XXIII 69/a – 87036 Rende (CS)
tel. 0984.1453038 – cell. 338.2676956
email: ing.mordente@ingegnerianatura.com – pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

Destinazione urbanistica: valgono le stesse considerazioni fatte per al paragrafo 4.6. Il terreno conserva la destinazione edificabile prevista nel previgente PRG del Comune di Corigliano Calabro.

Si osserva che il terreno non ha accesso diretto alla strada e può considerarsi un lotto, anche se di grande dimensione, intercluso.

Anche per il valore di stima valgono le stesse considerazioni di cui al paragrafo 4.6 dove si è determinato un valore unitario di 30,00 €/mq.

Il valore del terreno è quindi pari a:

$$V = 11.860 \text{ mq} \times 30,00 \text{ €/mq} = 355.800,00 \text{ €}$$

Da tale valore bisogna detrarre le spese necessarie per istituire un collegamento con la viabilità comunale. Per fare ciò vi sono due possibilità: acquisire una porzione di terreno da adibire a strada d'accesso o avviare un giudizio per l'istituzione di una servitù coatta. In via prudenziale si ritiene che, in entrambi i casi, sia sufficiente una spesa di € 10.000,00 da detrarre dal valore stimato del bene. Si ha quindi che il valore del terreno ammonta a:

$$V = 345.800,00 \text{ €}$$

Per considerare il fatto che allo stato l'immobile non è immediatamente disponibile in quanto locato, considerata anche la durata del contratto di locazione si ritiene congruo applicare un deprezzamento del 10% ai valori stimati. Si ha:

$$V = 311.220,00 \text{ € che in c.t. diventano } 311.200,00 \text{ €}.$$

An aerial photograph of a residential neighborhood. A red arrow points to a specific building located near a road and a railway track. The image shows various houses, streets, and green spaces. In the bottom left corner, there is a red watermark that reads "© Agenzia delle Entrate 2024".

dott. ing. Francesco Mordente
via Papa Giovanni XXIII 69/a – 87036 Rende (CS)
tel. 0984.1453038 – cell. 338.2676956
email: ing.mordente@ingegnerianatura.com – pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

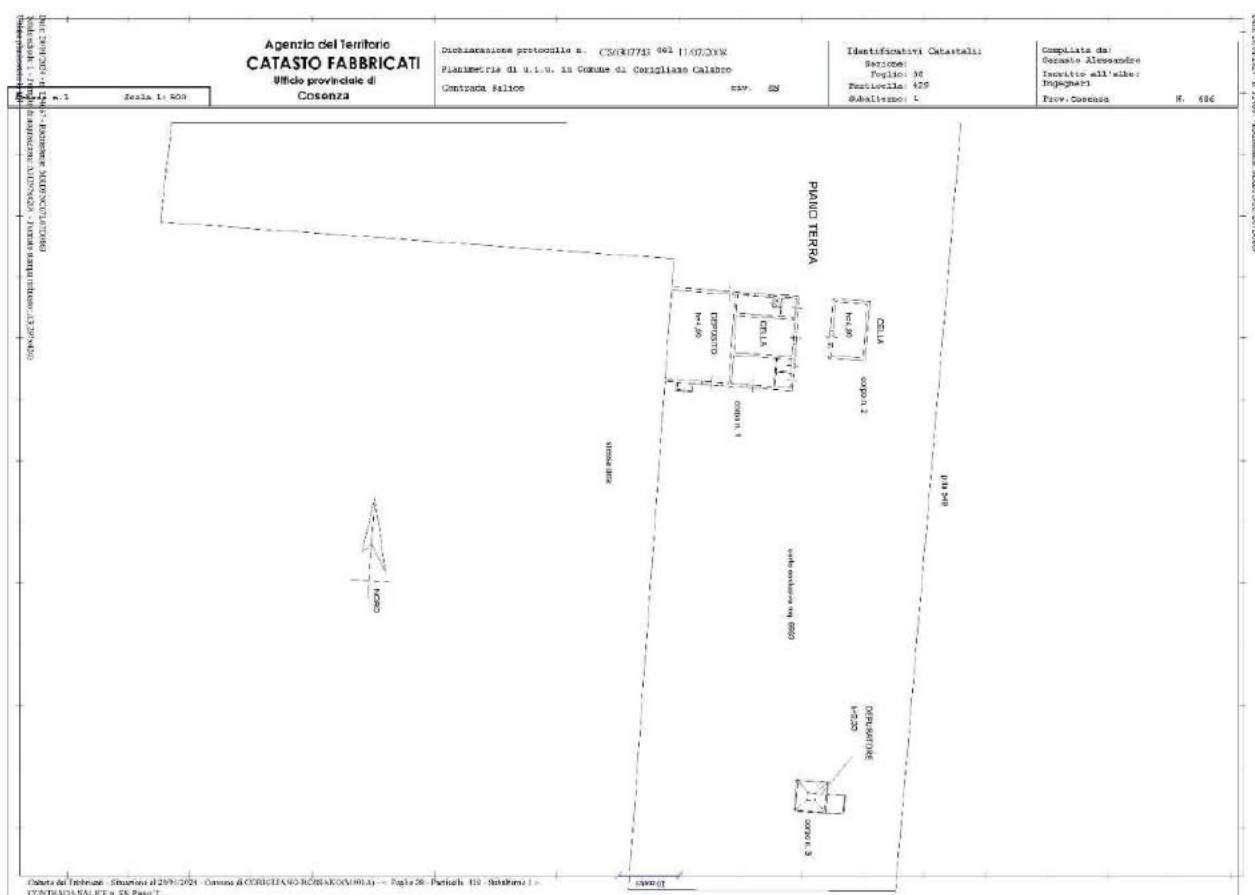


Figura 12: Planimetria catastale Fig. 38 P.Ila 429 Sub. 1

Si tratta di una corte con entrostanti fabbricati costituiti, per quanto riportato in catasto, da una cella frigo indipendente, un'immobile composto da deposito e cella frigo (di dimensione maggiore di quella in catasto) e da un depuratore a servizio del capannone industriale individuato al Fig. 38 P.Ila 429 sub. 2.

All'interno della corte ricadono due particelle identificate al catasto terreni del comune di Corigliano-Rossano al Fig. 38 P.Ile 1032 e 1034.

Non riportato in catasto ma costruito all'interno della corte Fig. 38 P.Ila 429 sub 1 acquisita all'attivo fallimentare vi è un immobile di grande dimensione adibito a cella frigorifera (cfr. fig. 13).

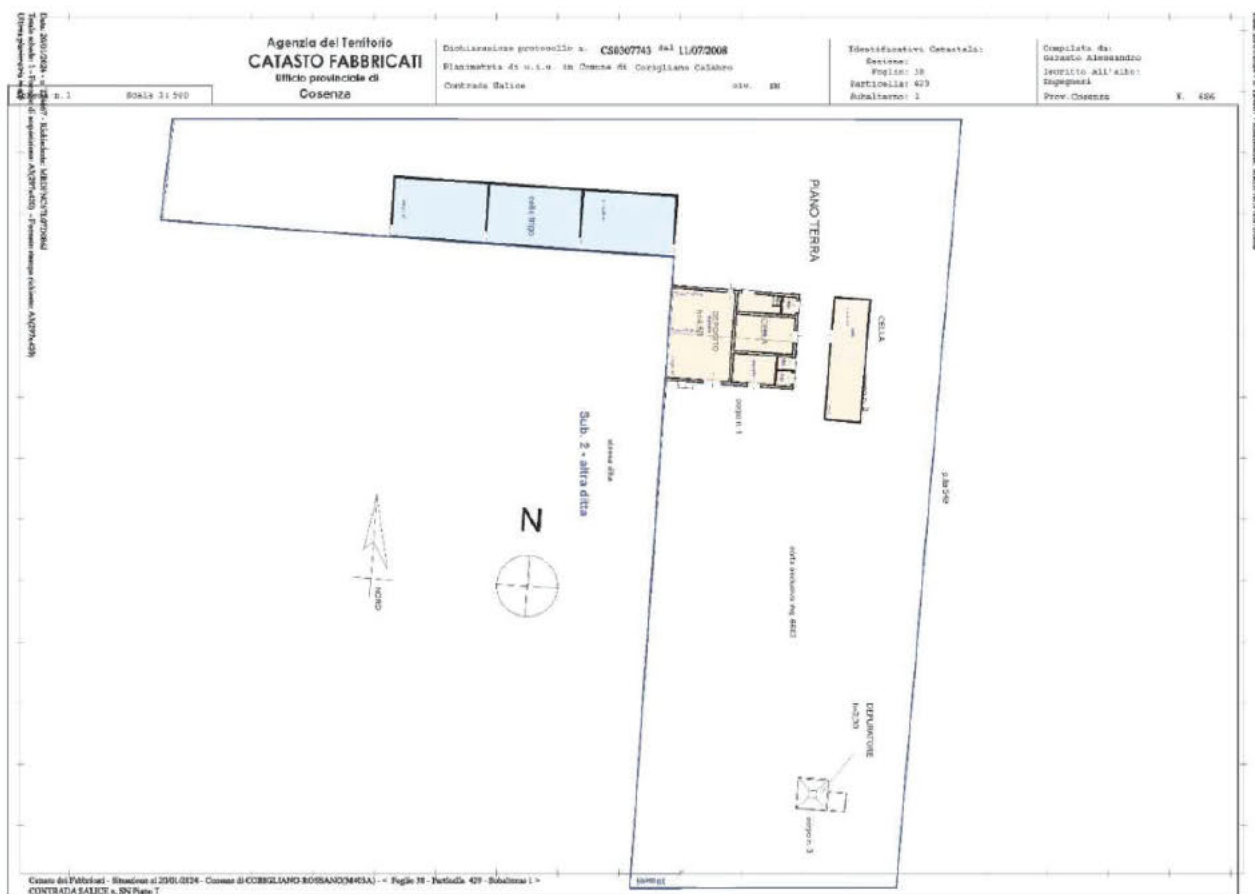


Figura 13: Planimetrie di rilievo su planimetria catastale. In azzurro le celle frigo non riportate in catasto.

Identificativi catastali:

- Catasto Fabbricati comune di Corigliano-Rossano Fg. 38 P.IIa 429 subalterno 1 – zona censuaria 3 – categoria D7 rendita 5.962,00 € - indirizzo Contrada Salice snc – Piano T;
- Catasto Terreni comune di Corigliano-Rossano Fg. 38 P.IIa 1032 – superficie 80 mq - qualità seminativo cl. 1 – Reddito dominicale 0,58 €, Reddito agrario 0,25 €;
- Catasto Terreni comune di Corigliano-Rossano Fg. 38 P.IIa 1034 – superficie 3.200 mq - qualità seminativo cl. 1 – Reddito dominicale 23,14 €, Reddito agrario 9,92 €

Intestatari:

Descrizione dei beni: Si tratta di un complesso industriale situato all'interno dell'area ASI del comune di Corigliano-Rossano, località Salice. Il complesso si compone di una corte esclusiva, oggi

non separata dalla contermine corte del sub 2 di diverso proprietario dalla quale avviene l'accesso al complesso.

All'interno della corte ricadono le particelle identificate al catasto terreni al Fg. 38, nn. 1032, 1034.

Per le particelle costituenti la corte del complesso industriale il CoRap con nota prot. 0008196 del 21.12.2022 (all. 17) precisa che

“la vendita dovrà avvenire secondo quanto stabilito dall’articolo 9 del succitato Regolamento -punto 3.1 - Caso di compravendita delle aree e/o altro immobile o parte di essi- che recita: “ (...) la Ditta deve preventivamente informarne il CoRAP per consentire l’esercizio del diritto di prelazione (...) il Nulla-Osta consortile alla cessione dovrà essere richiesto dalla Ditta prima della stipula del rogito notarile. Nell’ipotesi in cui il CoRAP rinunci al proprio diritto di prelazione, il subentrante dovrà assumere nei confronti del CoRAP gli stessi obblighi assunti dall’alienante in virtù del Regolamento. Il cedente ed il subentrante saranno tenuti, in via solidale, a corrispondere al Consorzio stesso una somma pari al 5% del prezzo del lotto (inclusa anche l’area di sedime dei fabbricati) calcolato sul prezzo/mq dei terreni vigente nell’Agglomerato di riferimento al momento del subentro. Il Nulla-Osta all’iniziativa del subentrante sarà rilasciato solo ove ne ricorrano i presupposti e previo il pagamento delle somme dovute”.

Ai fini del perfezionamento dell'acquisto, conformemente al regolamento CoRap l'acquirente sarà tenuto al versamento, in solido, della quota di $\frac{1}{2}$ del contributo da versare al CoRap stesso calcolato in € 35.465,40 IVA compresa e quindi alla somma di € 17.732,70 che verrà detratta dal valore stimato dell'immobile.

La corte, e quindi il complesso industriale, non hanno accesso autonomo dalla pubblica via.

Cella frigorifera 1: Si tratta di un edificio refrigerato costruito in adiacenza a un capannone industriale identificato al catasto del Comune di Corigliano-Rossano al Fg. 38 P.Illa 429 sub. 2 di diverso proprietario. Il locale, di altezza interna pari a 5,90 m e superficie commerciale pari a ca. 469 mq si compone di tre locali intercomunicanti accessibili mediante porte scorrevoli. Il comparto centrale è accessibile tramite porta scorrevole al capannone identificato con il sub 2 di diverso proprietario. La struttura è realizzata con struttura in acciaio sopra un cordolo di fondazione in cemento armato. Le pareti sono costituite da pannelli sandwich isolati.

La cella non è riportata in catasto. Al momento del sopralluogo risultava utilizzata solo in parte come magazzino.

Cella frigorifera 2: Si tratta di un corpo di fabbrica adibito a locale refrigerato avente superficie commerciale pari a ca. 124 mq realizzato con pannelli sandwich isolati e struttura metallica con copertura a due falde in lamiera metallica. L'edificio è riportato solo in parte nella planimetria catastale.

Magazzino - celle frigo: sul lotto insiste un terzo corpo di fabbrica riportato in planimetria catastale. L'edificio è in muratura con copertura a due falde realizzata con capriate metalliche e pannelli in fibrocemento, probabilmente contenenti amianto, l'altezza interna al colmo è pari a 5,65 m e 4,70 m alla gronda. L'edificio si compone di 5 locali deposito di diversa dimensione oltre a una cella refrigerata e un locale dotato di WC. Tutti i locali hanno accesso autonomo dalla corte. La superficie complessiva è pari a ca. 324 mq.

Depuratore: nella corte è presente un edificio adibito a depuratore delle acque reflue probabilmente a servizio del capannone industriale principale (sub. 2).

Regolarità urbanistica: l'immobile identificato come corpo 1 (capannone) risulta essere dotato di Concessione Edilizia n° 32 del 08/03/1982 e Certificato di Agibilità n° 12/86, Autorizzazione Igienico Sanitaria n° 447 del 10/02/1999 per la commercializzazione di prodotti ortofrutticoli; inoltre è presente Permesso a Costruire n° 11 del 11/02/2009 per la realizzazione delle celle frigorifere

Corte: la corte ha una superficie complessiva di 6683 mq di cui 5729 mq liberi da edifici, corte è asfaltata e dotata di recinzione metallica su muretto in calcestruzzo per i lati Nord, Est e Sud.

Stima: dall'analisi di mercato svolta in zona, considerata la particolare tipologia dei manufatti presenti all'interno del sub 1 si ritiene che i più probabili valori unitari di mercato siano:

- per il magazzino in muratura: 300,00 €/mq;
- per le celle frigo: 250 €/mq;
- per la corte: 30 €/mq;

si ha:

cella frigorifera 1: $469 \text{ mq} \times 250 \text{ €/mq} = 117.250,00 \text{ €};$

cella frigorifera n. 2: $124 \text{ mq} \times 250 \text{ €/mq} = 31.000,00 \text{ €};$

magazzino/cella frigo: $324 \text{ mq} \times 300 \text{ €/mq} = 97.200,00 \text{ €};$

corte: $5.729 \text{ mq} \times 30 \text{ €/mq} = 158.370,00 \text{ €}$

particelle Fg. 38 nn. 1032 e 1034: superficie totale $3.280 \text{ mq} \times 30 \text{ €/mq} = 98.400,00 \text{ €}$

per un valore totale $V=502.220,00 \text{ €}$.

Da tale valore vanno sottratti i costi necessari per l'allineamento catastale e per instaurare la servitù d'accesso stimabili in $\text{€ } 15.000,00$. Si Ha:

$$V = 487.220,00 \text{ €} .$$

Da tale valore occorre detrarre la quota parte di $\frac{1}{2}$ del contributo da versare al CoRap calcolato in $\text{€ } 17.732,70$ IVA inclusa per cui si ha:

$$V = 469.487,30 \text{ €}$$

che in c.t. diventano $V=469.500,00 \text{ €}$

4.9 Terreni agricoli con entrostanti fabbricati in comune di Corigliano-Rossano – c.da Frassa.

Si tratta di un insieme di particelle con entrostanti fabbricati siti in zona agricola del comune di Corigliano-Rossano in contrada Frassa.



Figura 14: Terreni e fabbricati siti in c.da Frassa - (indicati dal punto rosso le particelle acquisite all'attivo fallimentare)

Identificativi catastali terreni:

- Catasto terreni del comune di Corigliano- Rossano Fg. 50 – P.IIa 14 Superficie 1.800 mq qualità Agrumeto classe 1 Reddito Dominicale 769,48 € - Reddito agrario 26,96 €.
- Catasto terreni del comune di Corigliano- Rossano Fg. 67 – P.IIa 40 Superficie 280 mq qualità Agrumeto classe 2 Reddito Dominicale 8,68 € - Reddito agrario 3,04 €.
- Catasto terreni del comune di Corigliano- Rossano Fg. 66 – P.IIa 41 Superficie 3.410 mq qualità Agrumeto classe 3 Reddito Dominicale 42,27 € - Reddito agrario 29,06 €.
- Catasto terreni del comune di Corigliano- Rossano Fg. 66 – P.IIa 112 Superficie 28.630 mq qualità Agrumeto classe 3 Reddito Dominicale 345,87 € - Reddito agrario 243,97 €.

Intestatari:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

Identificativi catastali fabbricati:

- Catasto fabbricati del comune di Corigliano-Rossano Fg. 66 P.lla 111 sub. 1 – corte graffata con la p.lla 111;
- Catasto fabbricati del comune di Corigliano-Rossano Fg. 66 P.lla 111 sub. 2 – Categoria A/3 zona censuaria 3 classe 1 consistenza 6 vani superficie totale 125 mq – superficie totale escluse le aree scoperte 124 mq – Rendita 201,42 €;
- Catasto fabbricati del comune di Corigliano-Rossano Fg. 66 P.lla 111 sub. 3 – Categoria F/3;

Intestatari:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

Confini: i terreni nel loro complesso confinano a N con le p.lle 5 del Fg. 66 e 39 del fg. 50, a Sud con la particella 14 del foglio 66 e la p.lla 6 del foglio 67, a Est con la p.lla 39 del Fg. 50 e la p.lla 6 del Fg. 67, a Ovest con la p.lla 120 del Fg. 66.

Per quanto riguarda i fabbricati la p.lla 111 del fg. 66 è interamente interclusa nella p.lla 112 dello stesso foglio, stesso discorso vale per la p.lla 113 anch'essa completamente interclusa nella p.lla 112.

L'accesso ai terreni e ai fabbricati in essi interclusi avviene attraverso una viabilità interpoderale che attraversa particelle di terreno di altra proprietà.

Descrizione dei terreni: si tratta di un agrumeto irriguo di vecchio impianto, in area pianeggiante, coltivato a clementine di estensione complessiva 33.850 mq. L'agrumeto è oggi produttivo e in buone condizioni di coltivazione.

Stima: come valori di riferimento vengono assunti quelli riportati nel "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della provincia di Cosenza" – EXEO edizioni che, confrontati con le informazioni assunte in zona e con le offerte di vendita di terreni simili disponibili presso le primarie agenzie immobiliari operanti in zona, si sono rivelati attendibili.

Per la zona di Corigliano-Rossano i terreni coltivati ad agrumeto, nella pubblicazione citata hanno valore variabile tra 29.000 €/ha e 85.000 €/ha, pari a 2,9 €/mq e 8,5 €/mq. Viste le condizioni complessive dell'impianto e del fondo, la giacitura, il fatto che le piante sono in produzione, considerata anche la crisi di settore che oggi attraversa il commercio delle clementine, si ritiene che il più probabile valore unitario di mercato dei terreni sia pari a 7,00 €/mq. Sulla base di tale valore si ha:

- Fg. 50 – P.lla 14: $V = 1.800 \text{ mq} \times 7,00 \text{ €/mq} = 12.600,00 \text{ €}$
- Fg. 67 – P.lla 40: $V = 280 \text{ mq} \times 7,00 \text{ €/mq} = 1.960,00 \text{ €}$
- Fg. 66 – P.lla 41: $V = 3.410 \text{ mq} \times 7,00 \text{ €/mq} = 21.980,00 \text{ €}$
- Fg. 66 – P.lla 112: $V = 28.630 \text{ mq} \times 7,00 \text{ €/mq} = 200.410,00 \text{ €}$

Per un totale di 236.950,00 € da tale valore va sottratto un deprezzamento pari al 10 % per tener conto della non immediata disponibilità dei terreni per la presenza del contratto di locazione e della durata dello stesso e per il fatto che l'immobile è acquisito solo pro quota all'attivo del fallimento per cui si ha:

$$V = 213.255,00 \text{ €}$$

Essendo i terreni in regime di comunione legale dei beni il valore della quota di 1/2 di proprietà dei [redacted] è pari a

V= 106.627,50 € che in c.t. diventano 106.630,00 €

4.9.1 Fabbricato identificato al Fg. 66 P.III 111.

Si tratta di un fabbricato su due livelli con annessa corte costruito in data antecedente al 1967.

Gli immobili sono identificati al catasto fabbricati del comune di Corigliano Rossano come segue:

- Piano Terra: Foglio 66 Particella 111 Subalterno 2 categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani superficie totale 125 mq – superficie totale escluse le aree scoperte 124 mq – Rendita 201,42 €;
- Piano Primo: Foglio 66 Particella 111 Subalterno 3 categoria F/3;
- Corte graffata: Foglio 66 Particella 111 Subalterno 1 – bene comune non censibile.

Confini: L'immobile e la sua corte confinano sui 4 lati con la particella 112 del Foglio 66 del catasto terreni del comune di Corigliano-Rossano.

Conformità catastale: la planimetria catastale del piano terra al momento del sopralluogo era conforme allo stato dei luoghi. Per il piano primo, che risulta ancora in corso di costruzione, non è presente planimetria catastale.

Intestatari:

-
-

L'immobile è un edificio di vecchia costruzione (ante 1967) su due livelli con annessa corte esclusiva. Il piano terra (sub 2) si compone di un appartamento accessibile attraverso un piccolo portico e una porzione destinata a magazzino/cantina. Lo stato di conservazione è complessivamente scadente.

L'appartamento ha altezza interna pari a 3,20 m e si compone di ingresso, cucina, sala da pranzo, tre camere da letto e WC. La superficie commerciale è pari a 111,35 mq, il portico d'ingresso ha una superficie pari a 3,20 mq. Sempre al piano terra, con accesso indipendente dalla corte sono ubicati un locale legnaia e la cantina di superficie commerciale complessivamente pari a 52,82 mq.

Al piano primo è presente un appartamento in corso di costruzione, non accessibile al momento del sopralluogo in quanto il secondo piano a cui è ubicato è privo di scala di accesso e le aperture erano murate. La superficie commerciale complessiva, desumibile dai rilievi effettuati al piano terra, è pari a 164,17.

La corte ha una superficie pari a circa 297 mq.

Stima del valore dell'immobile.

Dalle indagini di mercato condotte in zona, considerato lo stato dell'immobile si ritiene che i più probabili valori unitari di mercato per l'immobile siano i seguenti:

- appartamento: 450,00 €/mq;
- legnaia/Cantina: 300,00 €/mq;
- parte rustica (secondo piano): considerato un grado di completamento stimabile nel 40% si ha che il valore unitario sia pari a 180,00 €/mq;

per il calcolo della superficie commerciale si introducono i seguenti coefficienti correttivi:

- 0.35 per il portico;
- 0.10 fino a 25 mq 0.02 per l'eccedenza per la corte

Si ha:

$$V = (111,35 + 3.20 \times 0.35) \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} + 52,85 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq} + 164,17 \text{ mq} \times 180,00 \text{ €/mq} + [(25,00 \text{ mq} \times 0.10 + (297,00 - 25,00) \times 0.02] \times 450 \text{ €/mq} = 99.590,10 \text{ €}$$

Il valore dell'immobile è quindi pari, in c.t. a:

$$\mathbf{V=99.590,00 \text{ €.}}$$

4.9.2 Magazzino identificato al Fg. 66 P.III 113 Subalterno 1.

Si tratta di un magazzino con annessa corte ubicato all'interno della p.III 112 e come tale è consigliabile porlo in vendita in uno alla particella stessa (come vedremo concorrerà alla formazione del lotto 19).

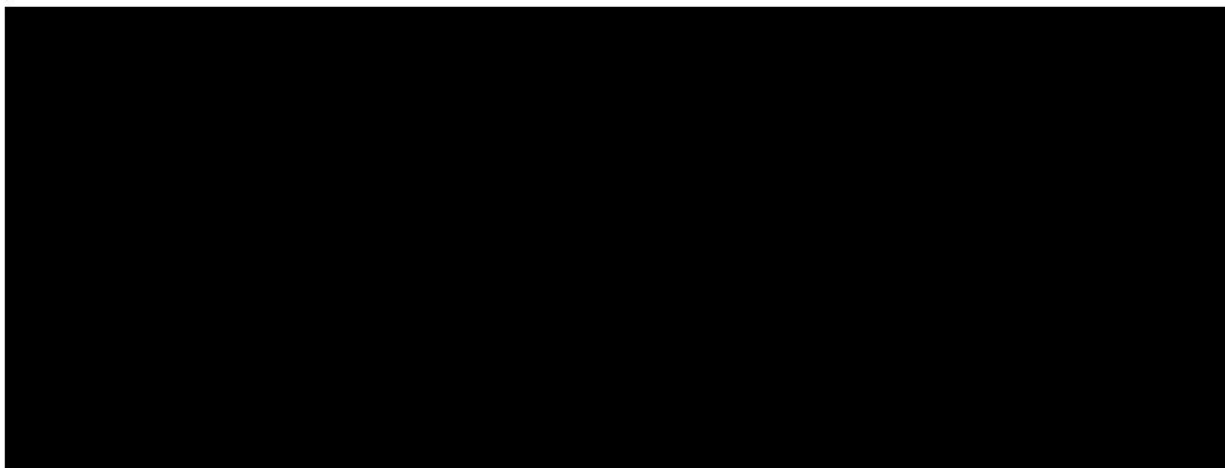
Identificativi catastali:

Catasto Fabbricati comune di Corigliano-Rossano Fg. 66 P.lla 113 Sub 1 Zona Censuaria 3 categoria C/2 consistenza 32 mq, superfice totale 42 mq, rendita 29,75 €.

Conformità catastale: la planimetria catastale del piano terra al momento del sopralluogo era conforme allo stato dei luoghi

Intestatari:

-
-
-
-



Confini: l'immobile e la relativa corte sono completamente interclusi nella p.lla 112 dello stesso foglio con la quale confinano sui quattro lati.

Si tratta di un magazzino a servizio dell'attività agricola del fondo realizzato in muratura in assenza di titolo edilizio. Si compone di un unico locale con tetto a falda con altezza massima, in prossimità della porta d'ingresso pari a 3,90 m e altezza pari a 3,00 m alla parete opposta. Le pareti sono a intonaco, il pavimento in battuto di cemento. La porta d'ingresso è in ferro a doppio battente.

La superficie commerciale del magazzino è pari a 40,12 mq, la superficie della corte è pari a 86 mq.

Nel complesso la superficie commerciale è pari a:

$$S_c = 40,12 \text{ mq} + 25,00 \text{ mq} \times 0,10 + (86,00 - 25,00) \text{ mq} \times 0,02 = 43,84 \text{ mq}$$

Ritenendo congruo il valore unitario di 300,00 €/mq si ha che il valore dell'immobile è pari a:

$$V = 43,84 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq} = 13.152,00 \text{ €}$$

Da tale valore vanno detratti i costi per la sanatoria stimabili in € 3.000,00 comprensivi di spese tecniche e diritti per cui si ha che il valore residuo è pari a $V=10.152,00$ €.

Acquisito all'attivo fallimentare è però la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà dei

$V=5.076,00$ €.

4.10 Terreni agricoli in comune di Corigliano-Rossano c.da Torricella.



Figura 15: Terreni in c.da Torricella.

Si tratta di terreni agricoli coltivati ad agrumeto, in particolare a clementine, i terreni sono irrigui, pianeggianti con coltivazioni di vecchio impianto ma comunque produttivi e in buono stato.

4.10.1 Terreno con entrostante piccolo fabbricato sito in comune di Corigliano-Rossano identificato al catasto terreni foglio 67 particella 13.

Identificativi catastali: Catasto Terreni del Comune di Corigliano-Rossano Foglio 67 Particella 13 – qualità Agrumeto cl. 1 superficie 13.610 mq – Reddito Dominicale 681,81 € – Reddito Agrario 203,84 €.

Intestatari:

-
-

Confini: Il terreno confina a Nord con la P.Ila 158 del Foglio 50 e la P.Ila 139 del Foglio 67 con cui confina anche sul lato Est, a Sud con le P.Ile 328 e 325 del fg. 67, a Ovest con le p.Ile 12 e 144 del foglio 67.

All'interno del terreno è presente un piccolo fabbricato adibito a locale pompe e magazzino di superficie commerciale pari a 26,57 mq e altezza variabile tra 2,57 m e 2,72 m (tetto a falda).

Il terreno e il fabbricato sono accessibili attraverso la viabilità interpoderale esistente.

Il piccolo edificio è stato realizzato in muratura in assenza di titolo edilizio. Il suo valore, se fosse regolare sarebbe pari a $V = 26,57 \text{ mq} \times 250 \text{ €/mq} = 6.642,50 \text{ €}$ da tale valore vanno detratti i costi per la sanatoria e il conseguente frazionamento/accatamento stimati in euro 4.000,00 € comprensivi di spese tecniche e diritti. Si ha quindi che il valore residuo ammonta a:

$$V = 6.642,50 \text{ €} - 4.000,00 = 2.642,50 \text{ €}.$$

Sulla base delle analisi di mercato già svolte si ritiene che il più probabile valore unitario di mercato del terreno agricolo sia pari a 7,00 €/mq si ha quindi:

$V = (13.610 \text{ mq} - 26,57 \text{ mq}) \times 7 \text{ €/mq} = 95.084,01 \text{ €}$ cui va a sommarsi il valore del piccolo edificio realizzato nel lotto pari a 2.642,50 € per cui si ha:

$$V = 95.084,01 \text{ €} + 2.642,50 \text{ €} = 97.726,51 \text{ €}$$

I terreni risultano gravati da contratto di affitto regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Rossano, prot. 274 del 01.07.2014 di durata pari ad anni 15 e in scadenza il 26.06.2029.

Considerato lo stato di locazione il valore stimato, in considerazione della non immediata disponibilità dei beni e considerata anche la durata del contratto di locazione, deve essere abbattuto di una aliquota che si ritiene pari al 10 % del valore. Si ha quindi:

$V = 97.726,51 \text{ €} - 0,10 \times 97.726,51 \text{ €} = 87.953,86 \text{ €}$

che in c.t. diventano

$V = 87.950,00 \text{ €}.$

4.10.2 Terreno con entrostante piccolo fabbricato sito in comune di Corigliano-Rossano identificato al catasto terreni foglio 67 particella 16.

Identificativi catastali: Catasto Terreni del Comune di Corigliano-Rossano

- Foglio 67 Particella 16 – qualità Agrumeto cl. 1 superficie 1.750 mq – Reddito Dominicale 87,67 € – Reddito Agrario 26,21 €.

Intestatari:

-
-

Confini: Il terreno confina a Nord con le p.lle 142 e 328 a Est con la p.la 328 a Sud con la P.la 17 e a Ovest con la p.la 146.

Il terreno è accessibile attraverso la viabilità interpoderale esistente.

Sulla base delle analisi di mercato già svolte si ritiene che il più probabile valore unitario di mercato del terreno agricolo sia pari a 7,00 €/mq si ha quindi:

$V = 1.750 \text{ mq} \times 7 \text{ €/mq} = 12.250,00 \text{ €}$

Locazione: I terreni risultano gravati da contratto di affitto regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Rossano, prot. 274 del 01.07.2014 di durata pari ad anni 15 e in scadenza il 26.06.2029.

Considerato lo stato di locazione il valore stimato, in considerazione della non immediata disponibilità dei beni e considerata anche la durata del contratto di locazione, deve essere abbattuto di una aliquota che si ritiene pari al 10% del valore. Si ha quindi:

$$V = 12.250,00 \text{ €} - 0,10 \times 12.250,00 \text{ €} = 11.025,00 \text{ €}$$

che in c.t. diventano

$$V = 11.000,00 \text{ €}.$$

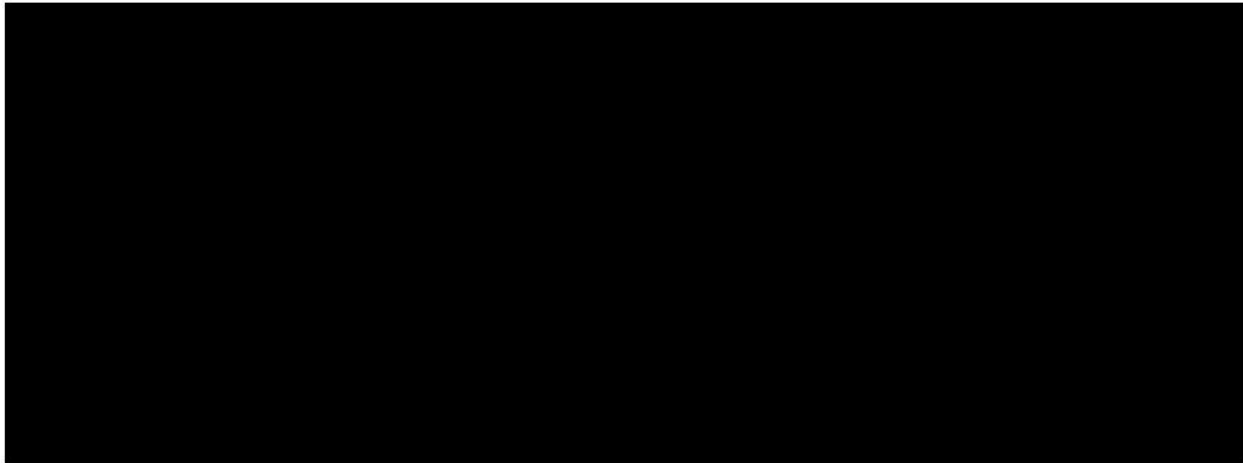
4.10.3 Terreno con entrostante piccolo fabbricato sito in comune di Corigliano-Rossano identificato al catasto terreni foglio 67 particella 17.

Identificativi catastali: Catasto Terreni del Comune di Corigliano-Rossano

- Foglio 67 Particella 17 – qualità Agrumeto cl. 1 superficie 2.070 mq – Reddito Dominicale 103,70 € – Reddito Agrario 31,00 €.

Intestatari:

-
-
-
-



Confini: Il terreno confina a Nord con la p.lla 16 a Est con la p.lla 128 a Sud con la P.lla 18 e a Ovest con la p.lla 146.

Il terreno è accessibile attraverso la viabilità interpoderale esistente.

Sulla base delle analisi di mercato già svolte si ritiene che il più probabile valore unitario di mercato del terreno agricolo sia pari a 7,00 €/mq si ha quindi:

$$V = 2.070 \text{ mq} \times 7 \text{ €/mq} = 14.490,00 \text{ €}$$

I terreni risultano gravati da contratto di affitto regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Rossano, prot. 274 del 01.07.2014 di durata pari ad anni 15 e in scadenza il 26.06.2029.

Considerato lo stato di locazione il valore stimato, in considerazione della non immediata disponibilità dei beni, considerata anche la durata del contratto di locazione e il fatto che il terreno è acquisito all'attivo fallimentare solo per una quota indivisa, deve essere abbattuto di una aliquota che si ritiene pari al 10% del valore. Si ha quindi:

$$V = 7.245,00 - 0,10 \times 7.245,00 \text{ €} = 6.520,50 \text{ €}$$

che in c.t. diventano

$$V = 6.520,00 \text{ €}.$$

4.11 Terreno agricolo in comune di Spezzano Albanese c.da Parco del Principe con entrostante magazzino.

Si tratta di un terreno agricolo coltivato in parte ad agrumeto, in particolare a clementine e, in una parte marginale, a uliveto. I terreni sono irrigui, pianeggianti con coltivazioni di vecchio impianto ma comunque produttive e in buono stato.



Figura 16: Terreni in Spezzano Albanese località Parco del Principe.

All'interno del terreno è presente un piccolo fabbricato rurale adibito a magazzino. Il fabbricato in muratura con un livello a piano terra e un sottotetto non abitabile, ha porta d'ingresso a due battenti in metallo e finestre in metallo. Al piano terra le pareti sono a intonaco civile e non intonacate al sottotetto. Il pavimento del piano terra è in battuto di cemento. La porta d'ingresso è protetta da una tettoia con pannelli in fibrocemento probabilmente contenenti amianto. Il tetto è in tegole in laterizio su struttura in legno ad un'unica falda. Il magazzino è diviso in due locali in uno dei quali è ubicata la scala in cemento di accesso al piano sottotetto. L'altezza interna è pari a 3 m.

La superficie commerciale è pari a 46,46 mq.

Identificativi catastali:

Terreno: Catasto Terreni del Comune di Spezzano Albanese Foglio 1 Particella 305.

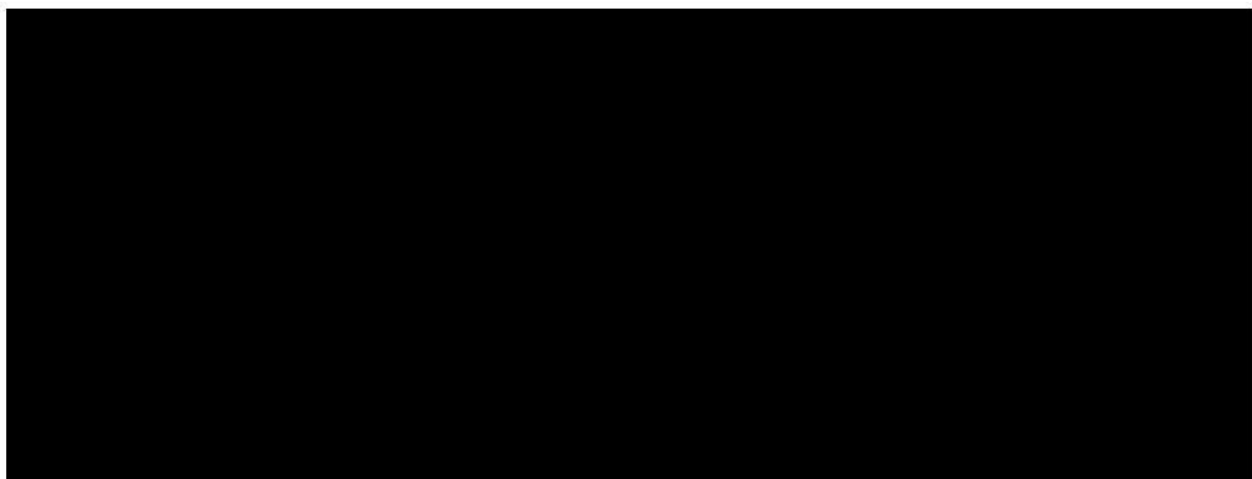
Catastralmente la particella è suddivisa in 3 porzioni:

- Porzione AA: superficie 118 mq – qualità seminativo cl. 2 Reddito dominicale € 0,46 – Reddito agrario € 0,21;
- Porzione AB: superficie 2400 mq – qualità uliveto cl.1 – Reddito dominicale € 13.63 – Reddito agrario € 4,69;
- Porzione AC: superficie 25.353 mq – qualità agrumeto cl. U – Reddito dominicale €645,49 – Reddito agrario 314,25 €

Fabbricato: Catasto Fabbricati del Comune di Spezzano Albanese Foglio 1 Particella 306 subalterno 1 – Categoria C/2, Classe U, Consistenza 34 mq – Superficie totale 47 mq. Per la costruzione del fabbricato non risulta essere stato richiesto titolo abilitativo edilizio.

Intestatari:

-
-
-
-



Stima:

come valori di riferimento vengono assunti quelli riportati nel “Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della provincia di Cosenza” – EXEO edizioni che, confrontati con le informazioni assunte in zona e con le offerte di vendita di terreni simili disponibili presso le primarie agenzie immobiliari operanti in zona, si sono rivelati attendibili.

Per la zona di Spezzano Albanese i terreni coltivati ad agrumeto, nella pubblicazione citata hanno valore variabile tra 23.000 €/ha e 67.000 €/ha, pari a 2,3 €/mq e 6,7 €/mq. Per i terreni coltivati a uliveto i valori sono variabili tra 14.000 €/ha e 31.000 €/ha pari a 1,4 €/mq e 3,1 €/mq. Viste le condizioni complessive dell'impianto e del fondo, la giacitura, il fatto che le piante sono in produzione, considerata anche la crisi di settore che oggi attraversa il commercio delle clementine, si ritiene che il più probabile valore unitario di mercato dei terreni ad agrumeto sia pari a 6,00 €/mq mentre per la porzione a uliveto il più probabile valore unitario sia pari a 3,5 €/ha. La parte a seminativo è oggi interamente occupata da agrumeto.

- Porzione AA + porzione AC:
superficie 25.471 mq x 6 €/mq = 152.826,00 €
- Porzione AB:
superficie 2.400 mq x 3,5 €/mq = 3.400,00 €

il valore totale del terreno è quindi pari a: 156.226,00

Il più probabile valore unitario del magazzino è pari a 300,00 €/mq da cui:

$$V = 46,46 \text{ mq} \times 300 \text{ €/mq} = 13.933,00 \text{ €}$$

Da tale valore vanno detratti i costi necessari per la sanatoria stimati in € 4.000,00 comprensivi di spese tecniche, oneri e sanzioni. Il valore del magazzino risulta essere quindi pari a 9.933,00 €

Locazione: i fondi di terreni risultano gravati da contratto di affitto regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate di Rossano prot. n° 273 del 01/07/2014 a favore della [REDACTED]

Per un totale di 166.159,00 € da tale valore va sottratto un deprezzamento pari al 10 % per tener conto della non immediata disponibilità dei terreni per la presenza del contratto di locazione e della durata dello stesso:

$$V = 149.543,10 \text{ € che in c.t. diventano } 149.550,00 \text{ €}$$

5.0 Conclusioni.

Si riporta qui in forma tabellare una proposta di divisione in lotti per come individuati e dei relativi valori:

			Identificativi catastali							
	Comune	indirizzo	Foglio	P.lla	Sub	categoria	tipologia	quota di proprietà acquisita al fallimento	Valore di stima	note
LOTTO 1	Corigliano Rossano	Via Santa Lucia	76	198		D/8	capannone industriale	1/1	264.000,00 €	
LOTTO 2	Corigliano Rossano	Via Santa Lucia, 55	76	152	5	A/3	appartamento	1/1	210.500,00 €	
LOTTO 3	Corigliano Rossano	Via Santa Lucia, 55	76	152	6	A/3	appartamento	1/1	210.000,00 €	
LOTTO 4	Corigliano Rossano	Via Santa Lucia, 55	76	152	7	A/3	appartamento	1/1	206.100,00 €	
LOTTO 5	Corigliano Rossano	Via Santa Lucia, 55	76	152	9	A/3	appartamento	1/1	200.000,00 €	
LOTTO 6	Corigliano Rossano	Via Santa Lucia, 55	76	152	10	A/3	appartamento	1/1	210.250,00 €	
LOTTO 7	Corigliano Rossano	Via Santa Lucia, 55	76	152	11	F/3	unità in corso di costr.	1/1	27.460,00 €	
LOTTO 8	Corigliano Rossano	Via Santa Lucia, 55	76	152	12	F/3	unità in corso di costr.	1/1	27.000,00 €	
LOTTO 9	Corigliano Rossano	Via Santa Lucia, 55	76	152	13	F/3	unità in corso di costr.	1/1	29.370,00 €	
LOTTO 10	Corigliano Rossano	Via Santa Lucia, 55	76	152	14	F/3	unità in corso di costr.	1/1	27.600,00 €	
LOTTO 11	Corigliano Rossano	Via Santa Lucia, 55	76	152	15	F/3	unità in corso di costr.	1/1	27.380,00 €	
LOTTO 12	Corigliano Rossano	Via Santa Lucia, 67	76	442	1		corte - bene comune non cens.	1/1	126.120,00 €	
			76	442	2	C/2	magazzino / garage	1/1		
			76	442	3	A/3	appartamento	1/1		
LOTTO 13	Corigliano-Rossano	Via Santa Lucia 71	76	41	1	F/2	cantina/deposito	1/2	7.050,00 €	
LOTTO 14	Corigliano-Rossano	Via Santa Lucia 69	76	42	1	C/2	magazzino	1/1	7.120,00 €	
LOTTO 15	Corigliano-Rossano	Via Santa Lucia 69	76	42	2	A/4	magazzino	1/1	8.544,00 €	
LOTTO 16	Corigliano-Rossano	località Santa Lucia	76	39			terreno	1/1	634.550,00 €	locato
	Corigliano-Rossano	località Santa Lucia	76	441			terreno	1/1		
	Corigliano-Rossano	località Santa Lucia	76	195			terreno	1/1		
	Spezzano Albanese	Cda Parco del Principe	1	305			terreno	1/1		
	Spezzano Albanese	C.da parco del Principe	1	306	1		magazzino	1/1		
LOTTO 17	Corigliano-Rossano	C.da Salice	38	429	1		corte con entrostanti fabbricati	1/1	469.500,00 €	
			38	1032			corte	1/1		
			38	1034			corte	1/1		
LOTTO 18	Corigliano-Rossano	C.da Frassa	50	14			terreno	1/2	217.176,00 €	locato
			67	40			terreno			
			66	41			terreno			
			66	112			terreno			
			66	113	1	C/2	magazzino			
		C.da Torricella	67	13			terreno	1/1		
			67	16			terreno	1/1		
			67	17			terreno	1/2		
			66	111	1		corte			
LOTTO 19	Corigliano-Rossano	C.da Frassa	66	111	2	A/3	appartamento	1/2	99.590,00 €	
			66	111	3	F/3	appartamento in corso di costr.			

Rende, 16.01.2025

l'esperto estimatore

Dott. Ing. Francesco Mordente

ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1 – Verbali di sopralluogo.

Allegato 2 – Visure catastali.

Allegato 3 – Planimetria catastale ed elaborati planimetrici

Allegato 4 – Concessione edilizia 39/97

Allegato 5 – Certificato agibilità 76/99

Allegato 6 – Concessione edilizia in sanatoria 384/97

Allegato 7 – Concessione edilizia in sanatoria 349/97

Allegato 8 – Concessione edilizia in sanatoria 350/97

Allegato 9 – Concessione edilizia in sanatoria 351/97

Allegato 10 – Concessione edilizia in sanatoria 352/97

Allegato 11 – Concessione edilizia in sanatoria 353/97

Allegato 12 – Concessione edilizia in sanatoria 354/97

Allegato 13 – Concessione edilizia in sanatoria 355/97

Allegato 14 – Concessione edilizia in sanatoria 356/97

Allegato 15 – Permesso di costruzione 11/2009

Allegati 16 a, 16 b, 16 c - Fotografie

Allegato 17 – Nota CORAP – 21.12.2022 prot. 0008196

Indice generale

1.0 Premessa.....	1
2.0 Svolgimento delle operazioni peritali.....	3
3.0 Criteri di stima.....	3
4.0 Stima degli immobili.....	5
4.1 Capannone industriale in Via Santa Lucia comune di Corigliano Rossano – Catasto fabbricati Fg. 76 p.lla 198.....	5
4.2 Appartamenti ubicati nell’edificio sito in comune di Corigliano-Rossano alla Via Santa Lucia, 55 identificato al catasto fabbricati al Foglio 76 Particella 152.....	11
4.2.1 Appartamento al piano primo identificato al catasto fabbricati del comune di Corigliano Rossano al Foglio 76 particella 152 sub 5.....	16
4.2.2 Appartamento al piano primo identificato al catasto fabbricati del comune di Corigliano Rossano al Foglio 76 particella 152 sub 6.....	18
4.2.3 Appartamento al piano secondo identificato al catasto fabbricati del comune di Corigliano Rossano al Foglio 76 particella 152 sub 7.....	20
4.2.4 Appartamento al piano terzo identificato al catasto fabbricati del comune di Corigliano Rossano al Foglio 76 particella 152 sub 9.....	21
4.2.5 Appartamento al piano terzo identificato al catasto fabbricati del comune di Corigliano Rossano al Foglio 76 particella 152 sub 10.....	24
4.2.6 Locale in corso di costruzione al piano quarto identificato al catasto fabbricati del comune di Corigliano Rossano al Foglio 76 particella 152 sub 11.....	25
4.2.7 Locale in corso di costruzione al piano quarto identificato al catasto fabbricati del comune di Corigliano Rossano al Foglio 76 particella 152 sub 12.....	26
4.2.8 Locale in corso di costruzione al piano quarto identificato al catasto fabbricati del comune di Corigliano Rossano al Foglio 76 particella 152 sub 13.....	27

4.2.9 Locale in corso di costruzione al piano quarto identificato al catasto fabbricati del comune di Corigliano Rossano al Foglio 76 particella 152 sub 14.....	28
4.2.10 Locale in corso di costruzione al piano quarto identificato al catasto fabbricati del comune di Corigliano Rossano al Foglio 76 particella 152 sub 15.....	29
4.3 Locali ubicati nell'edificio sito in comune di Corigliano-Rossano alla Via Santa Lucia, 67 identificato al catasto fabbricati al Foglio 76 Particella 442.....	31
4.4 Immobili ubicati nell'edificio sito in comune di Corigliano-Rossano alla Via Santa Lucia, 71 identificato al catasto fabbricati al Foglio 76 Particella 41 sub 1.....	35
4.5 Magazzino in comune di Corigliano-Rossano alla Via Santa Lucia, 69 identificato al catasto fabbricati al Foglio 76 Particella 42 sub. 1.....	36
4.6 Magazzino in comune di Corigliano-Rossano alla Via Santa Lucia, 69 identificato al catasto fabbricati al Foglio 76 Particella 42 sub. 2.....	37
4.6 Terreno comune di Corigliano-Rossano identificato al catasto fabbricati al Foglio 76 Particelle 39 e 441.....	39
4.7 Terreno comune di Corigliano-Rossano identificato al catasto fabbricati al Foglio 76 Particella 195.....	44
4.8 Immobile in comune di Corigliano-Rossano – c.da Salice identificato al catasto fabbricati al Foglio 38 Particella 429 Sub. 1 con annesse particelle identificate al catasto terreni Foglio 39 nn. 1032 - 1034.....	46
4.9 Terreni agricoli con entrostanti fabbricati in comune di Corigliano-Rossano – c.da Frassa....	51
4.9.1 Fabbricato identificato al Fg. 66 P.IIIa 111.....	55
4.9.2 Magazzino identificato al Fg. 66 P.IIIa 113 Subalterno 1.....	56
4.10 Terreni agricoli in comune di Corigliano-Rossano c.da Torricella.....	58
4.10.1 Terreno con entrostante piccolo fabbricato sito in comune di Corigliano-Rossano identificato al catasto terreni foglio 67 particella 13.....	58
4.10.2 Terreno con entrostante piccolo fabbricato sito in comune di Corigliano-Rossano identificato al catasto terreni foglio 67 particella 16.....	60

4.10.3 Terreno con entrostante piccolo fabbricato sito in comune di Corigliano-Rossano identificato al catasto terreni foglio 67 particella 17.....	61
4.11 Terreno agricolo in comune di Spezzano Albanese c.da Parco del Principe con entrostante magazzino.....	63
5.0 Conclusioni.....	66
ELENCO ALLEGATI:.....	67